

# STADT NEUMÜNSTER

## Sanierungsgebiet Vicelinviertel

### Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans 2015

#### Auftraggeber:



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

Betreuung: Frau Schilf

#### Auftragnehmer:



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen

Tel.: 0431 – 54 68 0  
Fax: 0431 – 54 68 263

Projektbearbeitung:  
Karin Peters  
Sigrid Nieswandt

**Juni 2015**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung und Herangehensweise</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsanalyse (2014), Abgleich mit VU und Städtebaulicher Rahmenplanung 1997/1998</b>	<b>5</b>
2.1	Stadtraum und Siedlungsstruktur	5
2.2	Bevölkerung und Sozialstruktur	6
2.3	Eigentümerstruktur	8
2.4	Gebäudezustand	9
2.5	Energie und Umwelt	11
2.6	Denkmalschutz, stadtbildprägende Einzelgebäude und Ensemble	13
2.7	Nutzungen	17
	2.7.1 Wohnen	18
	2.7.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen	20
	2.7.3 Soziale Einrichtungen	22
2.8	Verkehr	23
	2.8.1 Straßennetz und Verkehr	23
	2.8.2 Fuß- und Radwege, Schulwege	25
	2.8.3 ÖPNV	26
	2.8.4 Ruhender Verkehr	26
	2.8.5 Barrierefreiheit	27
2.9	Grün- und Freiflächen	28
	2.9.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen, Spielplätze	28
	2.9.2 Private Freiflächen	30
	2.9.3 Straßenräume	31
<b>3.</b>	<b>Zusammenfassung der bisherigen Entwicklungen, verbleibender Handlungsbedarf</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>SWOT-Analyse</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>Leitbild</b>	<b>47</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Handlungsfelder und Maßnahmen</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>Weiteres Verfahren</b>	<b>61</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>63</b>
	8.1 Zusammenstellung Maßnahmen und Kostenübersicht	63
	8.2 Finanzierungsübersicht	66
<b>9.</b>	<b>Anhang</b>	<b>67</b>
	9.1 Abbildungsverzeichnis	67
	9.2 Tabellen- und Diagrammverzeichnis	67
	9.3 Anlagen	68

## 1. Aufgabenstellung und Herangehensweise

Am 8. September 1998 wurden große Teile des Vicelinviertels durch Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Neumünster als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt. 1999 wurde das Sanierungsgebiet Vicelinviertel in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Im Rahmen dieses Bund-Länder-Programms werden seitdem Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des städtebaulich und sozial benachteiligten Stadtteils gefördert.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Vicelinviertel umfasst den Altbaubereich nördlich des historischen Stadtzentrums Neumünsters zwischen Christianstraße und Kieler Straße, Am Alten Kirchhof und Bismarckstraße.

Grundlage für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und für die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ waren Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB für Beurteilungskriterien, ob und ggf. zu welchem Zweck bzw. mit welchen Zielen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden sollte (1997) und die Städtebauliche Rahmenplanung, die die Entwicklungsziele, die erforderlichen Maßnahmen sowie Instrumente für die Sanierung benannte (1998).

Neben städtebaulichen Missständen zeigten VU und Städtebauliche Rahmenplanung vor allem auch soziale Defizite und Konflikte in dem innenstadtnahen Altbauviertel auf. Ein wichtiges Sanierungsziel war deshalb die soziale Stabilisierung und Inwertsetzung des Gebiets, in dem viele Bewohner mit Migrationshintergrund aus über 30 Nationen lebten. Bereits 1998 nahm deshalb ein Quartiersmanagement seine Arbeit auf und wurde ein Bürgerbüro in der Christianstraße eröffnet.

Seitdem wurde im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Vielzahl von Maßnahmen im städtebaulichen und sozialen Kontext umgesetzt. 2001 wurde der Entwurf für ein Integriertes Handlungskonzept vorgelegt. Es bilanzierte die seit Beginn der Sanierung initiierten und durchgeführten Aktivitäten im Vicelinviertel und zeigte weiterhin geplante Maßnahmen und Projekte auf. 2012 wurde das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Zeitraum 2007 bis 2015 fortgeschrieben.

In Abstimmungen mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein sollen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Vicelinviertel voraussichtlich bis zum Jahr 2020 gefördert werden. Voraussetzungen dafür sind eine Überprüfung der Ziele und Zwecke der Sanierung, eine Bilanzierung des Erreichten sowie eine Benennung des Handlungsbedarfes und der Entwicklungsschwerpunkte für den verbleibenden Förderzeitraum. Daher wurde mit Beschluss der Selbstverwaltung der Stadt Neumünster vom 5. Juli 2012 die Verwaltung der Stadt beauftragt, die städtebauliche Planung für das Sanierungsgebiet Vicelinviertel zu überprüfen, fortzuschreiben und zu konkretisieren. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans wird diesem Beschluss Rechnung getragen. Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung sind vor allem städtebauliche Aspekte. Für die sozialen Belange der Stadtteilentwicklung liegt seit 2012 das Integrierte Handlungskonzept vor, das den Städtebaulichen Rahmenplan ergänzt.

Grundlage der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans 2015 ist die 2013 im Sanierungsgebiet Vicelinviertel erneut durchgeführte Vorort - Bestandserfassung zur Nutzungsstruktur, zum Gebäudezustand, zum Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, zum Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen, zum Zustand von Grün-, Frei- und Verkehrsflächen sowie der Ermittlung sonstiger Defizite, Mängel und

Konflikte im Allgemeinen. Teilweise werden aber auch - nach entsprechenden Verifizierungen - vorliegende Erhebungen und Daten aus der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung von 1997 / 1998 verwendet.

Im Kapitel 2. Bestandsaufnahme werden die aktuellen Bestandsmerkmale und Zustände mit den Inhalten der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung von 1997 / 1998 abgeglichen, dabei die festgestellten positiven wie negativen Veränderungen bewertet und sektoral die Stärken und Schwächen des Gebiets und der ermittelte Handlungsbedarf identifiziert und dargestellt. Die städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet werden dabei differenziert dokumentiert, so dass der weitere Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Entwicklung des Sanierungsgebietes hinreichend begründet wird.

Bei der Analyse werden im Sinne einer integrierten Stadtteilentwicklungsplanung die veränderten Rahmenbedingungen im Viertel – aber auch im gesamtstädtischen Kontext – berücksichtigt. Folgende aktuelle Konzepte, Planungen und Unterlagen der Stadt Neumünster wurden dementsprechend hinsichtlich ihrer Relevanz für das Sanierungsgebiet überprüft und flossen ggf. in die Bearbeitung ein:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neumünster 2020 (ISEK) aus dem Jahr 2006
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008
- Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster 2012
- Wohneigentumsbildung von Migranten und Migrantinnen im Vicelinviertel, Neumünster
- Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Neumünster 2014
- Mietspiegel der Stadt Neumünster, 2014
- Masterplan Mobilität Neumünster, Verkehrskonzept Innenstadt, 2012, (Teil Kfz-Verkehr)
- Verkehrsuntersuchung zur Optimierung des Verkehrsablaufes auf dem Stadtring, Teil 1 (Ilsahl – Haart), 2012
- Bebauungsplan Nr. 26 – Kieler Straße / Joachimstraße / Vicelinstraße / Anscharstraße-

Im Kapitel 4. SWOT-Analyse werden die Ergebnisse der sektoralen Analyse und Bewertung in einer Stärken-Schwächen-Analyse und Chancen-Risiken-Analyse für das Vicelinviertel zusammengefasst. Diese berücksichtigt den gegenwärtigen Entwicklungsstand des Sanierungsgebiets, aber auch zukünftige Tendenzen und Prognosen. Sie stellt insbesondere die endogenen Potenziale, aber auch die Schwächen heraus und benennt die wichtigsten Handlungsfelder mit ihren konkreten Handlungserfordernissen.

Im Kapitel 5 und 6 werden die Sanierungsziele und Leitbilder der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung von 1997 / 1998 mit den Aussagen der SWOT-Analyse abgeglichen und den veränderten Rahmenbedingungen und Handlungserfordernissen angepasst. Anschließend werden die abgeleiteten Maßnahmen für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes nach Handlungsfeldern dargestellt.

Im Kapitel 7 werden Aussagen zum weiteren Vorgehen getroffen, das Kapitel 8 enthält die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

## 2. Bestandsanalyse (2014), Abgleich mit VU und Städtebaulicher Rahmenplanung 1997 / 1998

### 2.1 Stadtraum und Siedlungsstruktur

Das unmittelbar nördlich der historischen Altstadt Neumünsters angrenzende Vicelinviertel entstand im Wesentlichen als Stadterweiterung zwischen den historischen Wegeverbindungen Kieler Straße und Christianstraße im Zeitraum zwischen 1840 und 1914. Das Straßennetz für das Gebiet wurde planmäßig angelegt. Konstituierend ist die dem Viertel den Namen gebende Vicelinstraße mit ihrer Nord-Süd-Ausrichtung und die zu ihr orthogonal angeordneten Ost-West-Straßen.

Siedlungsstrukturell setzt sich das Sanierungsgebiet Vicelinviertel im Wesentlichen aus zwei unterschiedlichen Teilbereichen zusammen:

- dem südlichen Bereich um die Joachimstraße und Esplanade (offene, vorstädtische Bebauungs- und Nutzungsstruktur mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung und einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Handwerksbetrieben), der sich – wie bereits die Analysen von 1997 / 1998 zeigten – in Eigentümer- und Nutzungsstruktur relativ stabil darstellt.
- dem nördlichen Bereich sowie den Grundstücken entlang der Kieler Straße und Christianstraße (gemischte Bebauungs- und Nutzungsstruktur von Geschosswohnungsbau der Gründerzeit, ursprünglich mit einem dichten Besatz von Läden in den EG-Zonen). Heute weisen diese EG-Läden über das gesamte nördliche Gebiet verteilt einen sehr hohen Leerstand auf, auch wenn diese umgenutzt wurden (Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Teestuben / Vereine etc.). Die überwiegend schmalen Grundstücke sind rückseitig mit Höfen, Gärten oder Stellplatzflächen versehen. Baulich durchmischt wurde dieser Bereich mit Siedlungsbau der Nachkriegszeit. Die Bebauung wirkt - auch in den Bereichen mit Doppelhäusern - städtisch geschlossen, die Gebäudehöhe ist mit 3 - 4 Geschossen i.d.R. höher als im südlichen Bereich. Eine besondere und stadtbildprägende Situation bildet die zweigeschossige Reihenhausbauung aus den 1920er Jahren in der Juliusstraße.



1 Esplanade, Bebauung der frühindustriellen Zeit Mitte 19. Jhd.



2 Geschosswohnungsbau der Gründerzeit

Die siedlungscharakteristische, kleinteilige Parzellen-, Bebauungs- und Nutzungsstruktur bestimmte von Anbeginn die Eigentümerstruktur (Wohnen, Handwerk, Läden). Der weitaus größte Teil der Grundstücke ist nach wie vor im Privatbesitz von Einzeleigentümern als natürliche Personen oder Eigentümergemeinschaften.

Charakteristisch sind für das Vicelinviertel meist „steinerne“ Straßen, d.h. Straßenbäume bzw. Straßenbegrünungen sind eher die Ausnahme. Die Straßen werden überwiegend durch Gebäude beidseitig gefasst und wirken räumlich meist geschlossen, wobei der Charakter je nach Bauweise und Gebäudetyp straßenweise und straßenabschnittsweise variiert. Wie 1997 / 1998 sind die Straßenbefestigungen außer in Kieler Straße, Christianstraße und Bismarckstraße aus der Zeit der Erstpflasterung überwiegend erhalten geblieben (allerdings teilweise in einem mittlerweile noch schlechteren Zustand) und prägen das Erscheinungsbild des Viertels (gepflasterte Fahrbahnen mit Reihenstein- bzw. Großpflaster, vollflächig mit Klinkern befestigte Gehwege). Nur Joachimstraße und Esplanade wurden entsprechend der Rahmenplanung grundhaft erneuert und umgepflastert, haben aber ihre Straßengestalt erhalten.

Stadtgrundriss, Siedlungsstruktur und räumliches Gefüge des Sanierungsgebietes haben sich seit der VU / Städtebaulichen Rahmenplanung von 1997 / 1998 zwar nur wenig verändert, nachhaltige und im Stadtbild sichtbare Eingriffe / Veränderungen ergeben sich jedoch durch vereinzelte Abrisse von Gebäuden / Ordnungsmaßnahmen wie beispielsweise (Christianstraße 51 / 53, Bismarckstraße / Ecke Christianstraße). Die prägnante und nach Teilbereichen differenzierte Bebauungsstruktur unterschiedlicher Bauungs- und Gebäudetypen ist erhalten geblieben, wird aber im Erscheinungsbild durch zunehmenden Leerstand, Brachflächen und Zustandsmängel (Gebäude, Freiflächen, Straßen) beeinträchtigt.

## 2.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel gehört statistisch zum Sozialraum Nordost der Stadt Neumünster.

Im Sanierungsgebiet Vicelinviertel leben (Stand 2013) rd. 2.700 Menschen. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl Neumünsters von rd. 77.000 Einwohnern sind dies etwa 3,5 %.

1998 wohnten im Sanierungsgebiet Vicelinviertel noch rd. 2.800 Einwohner. Bei damals rd. 80.000 EW in der Gesamtstadt Neumünster, entsprach dies noch etwa 5 % der Gesamtbevölkerung. Der Bevölkerungsrückgang steht im Zusammenhang mit den zunehmenden Wohnungsleerständen in den letzten Jahren.

Im Vergleich zur Gesamtstadt Neumünster zeichnet sich das Quartier durch eine besonders junge Bevölkerungsstruktur aus. Der Bevölkerungsanteil der im Quartier lebenden Kinder und Jugendlichen ist mit 20,62 % deutlich höher als der entsprechende Anteil in der Gesamtstadt mit 17,04 %. Das gilt ebenfalls für den Anteil junger Erwachsener im Alter zwischen 18-30 Jahren im Vicelinviertel. Umgekehrt ist der Anteil der älteren Personen über 65 Jahre mit rd. 12 % im Vergleich zur Gesamtstadt (rd. 22 %) deutlich geringer. Damit ist das Vicelinviertel hinsichtlich der Bevölkerungszusammensetzung derzeit einer der jüngsten Stadtteile in Neumünster.

**Tabelle 1: Bevölkerung nach Altersgruppen (Stand 2012)**

Vicelinviertel			Gesamtstadt Neumünster		
0-17 Jahre	18-30 Jahre	> 65 Jahre	0-17 Jahre	18-30 Jahre	> 65 Jahre
543	519	318	13.189	11.256	16.861
20,62%	19,71%	12,08%	17,14%	14,63%	21,91%

Quelle: Stadt Neumünster

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auf. Die Arbeitslosenquote ist mit 18,9 % im Stadtteil deutlich über der Quote der Gesamtstadt (11 %). Der Anteil der Personen, die in Bedarfsgemeinschaften leben, ist mit 41,1 % sogar dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt (13,9 %). Der Anteil der alleinerziehenden Personen ist mit 14,1 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (7,3 %). (Stand: 12 / 2012; Quelle Stadt Neumünster) 1997 / 1998 konnten zwar aus Gründen des Datenschutzes keine konkreten Zahlen zur Verfügung gestellt werden, jedoch war der Anteil der Arbeitslosen, Sozialhilfeempfänger sowie der Alleinerziehenden und Alleinstehenden (vorrangig Frauen) im Stadtgebiet vergleichsweise hoch.

Seit der wirtschaftlichen Expansion Neumünsters in den 1950er Jahren ist das Vicelinviertel ein sog. „Zuwandererviertel“. Es lag damals inmitten von angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten, auf denen bis vor wenigen Jahren die größten Arbeitgeber Neumünsters produzierten. Dazu gehörten u. a. das Eisenbahnausbesserungswerk, die AEG und die Nordfaser. Anfang der 1960er Jahre kamen die ersten sog. „Gastarbeiter“ und ließen sich vorrangig im Vicelinviertel nieder. Bereits in den 1970er-Jahren wurde im Stadtteil Vicelinviertel der höchste Anteil an ausländischen Arbeitnehmern verzeichnet. Mit dem zunehmenden Abbau von Arbeitsplätzen waren viele der im Vicelinviertel lebenden Arbeitnehmer betroffen, die Folgen wirkten sich unmittelbar auf den Stadtteil aus. Durch die wirtschaftlichen Veränderungen hatte Neumünster 1997 mit 17,2 % die höchste Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein.

Heute haben rd. 20 % der Einwohner im Sanierungsgebiet keine deutsche Staatsbürgerschaft (gesamstädtisch: ca. 6,5 %, Stand 2012). Gegenüber 1998 hat sich dieser prozentuale Wert kaum verändert. In der Altersgruppe unter 18 Jahre beträgt der Anteil der Migranten 33 % (Sozialraum Nordost).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Sanierungsgebiet Vicelinviertel ein junger, bunter und dynamischer, aber auch ein soziostrukturell benachteiligter Stadtteil ist.

Im Rahmen der „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Stadt Neumünster, 2014“ wurde für den Sozialraum Nordost ein deutlicher Geburtenüberschuss festgestellt, der jedoch durch Wanderungsverluste in gleicher Höhe ausgeglichen werden soll, so dass bis zum Jahr 2030 von einer konstanten Einwohnerzahl auszugehen ist, während für die Gesamtstadt ein Bevölkerungsverlust prognostiziert wird. Durch die derzeit relativ junge Bevölkerung im Sanierungsgebiet wird auch bis zum Jahr 2030 von unterdurchschnittlichen Zuwächsen der über 65-jährigen im Raum Nordost ausgegangen, während die Altersgruppe der 20–64-Jährigen um ca. 2,5 % zunehmen wird.

In den letzten Jahren ist ein verstärkter Zuzug von Menschen aus anderen EU-Mitgliedsstaaten mit Armutshintergrund in den Stadtteil zu beobachten, der einen erheblichen Integrationsbedarf im Vicelinviertel verursacht.

### 2.3 Eigentümerstruktur

Bestimmend für die Eigentümerstruktur des Vicelinviertels ist die meist kleinteilige Parzellenstruktur sowie siedlungscharakteristische Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Der weitaus größte Teil der Grundstücke ist nach wie vor im Privatbesitz von Einzeleigentümern als natürliche Personen oder Eigentümergemeinschaften. Einige Grundstücke, vor allem im südlichen Bereich um Esplanade und Joachimstraße, gehören immer noch Handwerksbetrieben und Fachgeschäften, die bereits über mehrere Generationen im Vicelinviertel ansässig sind.

Seit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1998 haben sich die Eigentumsverhältnisse im Viertel nur wenig verändert, auch heute noch ist der überwiegende Teil der Grundstücke in Privatbesitz, auch wenn viele der Grundstücke ihre Eigentümer gewechselt haben.

Laut der in 2013 durchgeführten Untersuchung zur Wohnungseigentumsbildung von Migranten und Migrantinnen befinden sich rund 10 % der privaten Grundstücke und knapp 4 % aller Wohnungen im Vicelinviertel im Besitz von Personen mit Migrationshintergrund.

Der Anteil von Wohnungen im Besitz von Baugenossenschaften und Wohnungsbau-gesellschaften – wie z.B. im Bereich Vicelinstraße / Lornsenstraße - ist vergleichsweise gering und unverändert.

Für die Straßen, Wege, Grünanlagen und Plätze ist die Stadt Neumünster Baulast-träger.

Zur Umsetzung der beschlossenen Sanierungsziele hat die Stadt Neumünster in den letzten Jahren verschiedene Grundstücke erworben. Dazu gehört u. a.:

- das Areal an der Kieler Straße 54 - 64, (ehem. gewerbliche Nutzung),
- Anscharstraße 6-10
- das Grundstück Christianstraße 51/53 (geplante Neubebauung),
- Vicelinstraße 2 (Bauspielplatz), Vicelinstraße 4 (Erweiterung Bauspielplatz)
- Eckbereich Vicelinstraße / Juliusstraße (Vicelinplatz)
- das Grundstück in der Kieler Straße 90 (Weiterentwicklung der Vicelinschule zu einer Stadtteilschule, Neubau Bildungszentrum),
- Bismarckstraße 58–62 / Christianstraße 95 (nach Abbruch der bisherigen Bebauung ist eine die Raumkante schließende Neubebauung vorgesehen),
- Esplanade 20, 22



- Durchwegung Esplanade / Am Alten Kirchhof, entlang Esplanade 10

## 2.4 Gebäudezustand

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Jahr 2013 für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans wurde der außen sichtbare Gebäudezustand (Dach, Fassade, Sockelbereich, Fenster) der Hauptgebäude nach Inaugenscheinnahme nach verschiedenen Bewertungskategorien erfasst, bewertet und dokumentiert.

Der Gebäudezustand der Hauptgebäude im Sanierungsgebiet wird im Plan 3 dargestellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme ergeben sich für den Zustand der Gebäude nach äußerlicher Begutachtung folgende Ergebnisse:

- ca. 14 % der Gebäude sind in einem guten Zustand und weisen keine bis kaum sichtbare Mängel auf,
- ca. 45 % der Gebäude sind in einem leicht beeinträchtigten Zustand und weisen leichte Mängel an den sichtbaren Bauteilen auf,
- ca. 29 % der Gebäude sind in einem beeinträchtigten Zustand und weisen bauliche Mängel an vielen sichtbaren Bauteilen auf und
- ca. 12 % der Gebäude sind in einem schlechten Zustand und weisen starke bauliche Mängel an vielen sichtbaren Bauteilen auf.



Diagramm 1: Eigene Erhebung 2013, BIG

Folgende Kriterien wurden für die Einstufung des Gebäudezustandes zu Grunde gelegt:

### Guter baulicher Zustand:

Fassade / Sockel: Mauerwerk, Anstrich, Putz und Stuckelemente ohne Schäden; ggf. Dämmung; Fenster: intakt, Isolierglasfenster in gutem Zustand; Dach ohne erkennbare Schäden in der Dacheindeckung;

### Leicht beeinträchtigter baulicher Zustand

Fassade / Sockel mit leichten Fugenschäden, leichte Putzschäden, ggf. teilweise Dämmung; Fenster: leichte Schäden; Dach mit leicht verwitterter Dacheindeckung;

### Beeinträchtigter baulicher Zustand

Fassade / Sockel: leichte bis mittlere Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, schadhafter Anstrich, keine Dämmung; Fenster: mittlere Schäden, Einfachverglasung; Dach: beschädigte Dacheindeckung

### Schlechter baulicher Zustand

Fassade / Sockel ohne Anstrich / Dämmung; Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, keine Dämmung; Fenster: starke Schäden, Einfachverglasung; Dach: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe / Fallrohre und andere bauliche Defizite.

Punktuell wurden in den vergangenen Jahren an den Gebäuden äußerlich sichtbare Instandsetzungs- und teilweise Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (überwiegend ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln), wobei jedoch unklar bleibt, ob im Inneren teilweise nicht noch erheblicher Sanierungsbedarf besteht (Haustechnik, Treppenhäuser, Flure etc.)

Bei den Untersuchungen und Bewertungen des Gebäudezustandes im Rahmen der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung 1997 / 1998 wurde ein Anteil von Gebäuden in einem guten baulichen Zustand in Höhe von ca. 64 % festgestellt. Der Anteil der Gebäude in einem schlechten Zustand wurde mit weniger als 2 % angegeben. Nach damaliger Einschätzung waren mit wenigen Ausnahmen keine umfassenden Totalsanierungen erforderlich. Es wurde davon ausgegangen, dass i. d. R. kleinteilige Maßnahmen, die auch als nachfolgende Einzelmaßnahmen durchgeführt werden könnten, ausreichen würden.

Die meisten Maßnahmen zur Gebäudesanierung wurden ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln von den Eigentümern selbst durchgeführt. An einigen Gebäuden wurden einzelne Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen wie z.B. Dämmung der Straßen-, Rück- und/ oder Giebelfassade. Teilweise wurden auch Fenster erneuert, oft wurden ehemals gegliederte, meist mehrflügelige Holzfenster durch einfache, einflügelige Kunststofffenster ersetzt.

Da die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer für die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden seit Beginn des Sanierungsverfahren eher gering war und ist, hat sich der Gebäudezustand in den vergangenen 15 Jahren deutlich verschlechtert. Wurde 1997 / 1998 vor allem das schlechte Image des Viertels und die geringe Aussicht finanziell besser gestellte Mieter zu finden als Grund für die geringe Investitionsbereitschaft angegeben, so hat sich in den letzten Jahren die Situation durch den zunehmenden Wohnungsleerstand bzw. das Überangebot an Wohnungen in der Innenstadt zusätzlich verschärft. Die Vermietbarkeit nach einer Instandsetzung und Modernisierung ist nicht mehr garantiert. Vor allem in dem Bereich Christianstraße / Joachimstraße, der Lornsenstraße und in dem östlichen Teil der Anscharstraße / Ecke Vicelinstraße konzentrieren sich Altbaubestände in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Neben punktuellen Leerständen gibt es mittlerweile sechs Gebäude (Wohn- und / oder Geschäftshäuser, die komplett leer stehen.

Kieler Straße 68, 84 (Hintergebäude)

Juliusstraße 12, 12a

Anscharstraße 18

Joachimstraße 23



3 Gebäudeleerstand Anscharstraße



4 Kieler Straße / Ecke Anscharstraße

Das ISEK verweist auf das Wohnraumversorgungskonzept, in dem empfohlen wird, langfristig nicht mehr vermietbaren Wohnraum zu identifizieren und ggf. zurückzubauen (Abriss). Auf den beräumten Grundstücken sollten anschließend vorrangig Kinderspielflächen, neue nachfragegerechte Wohnformen oder Freiflächen entstehen. Diesen Empfehlungen wird derzeit auch im Vicelinviertel gefolgt, insbesondere vor dem Hintergrund der Unterversorgung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen. Bei dem langfristig prognostizierten hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen im Viertel sollte der Schwerpunkt jedoch auf dem Ausbau familienfreundlicher Wohnangebote oder neuen Wohnformen liegen. Außerdem sollten bei der Prüfung von Rückbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet auch städtebauliche Aspekte (z. B. Ensemblewirkung) berücksichtigt werden.

In leerstehende und stark vernachlässigte Wohngebäude zogen in letzter Zeit zunehmend Menschen im Rahmen der EU-Binnenwanderung mit Armutshintergrund ein. Damit scheint sich für einige Eigentümer dieser „Problemimmobilien“ ein neues Geschäftsfeld aufzutun und belastet die ohnehin schwierige Vermietungssituation im Vicelinviertel.

## 2.5 Energie und Umwelt

Thematische Schwerpunkte für die Entwicklung des Vicelinviertels waren zu Beginn des Sanierungsverfahrens 1997 / 1998 Verbesserungen in ökologischer Hinsicht und zum Schutz der Umwelt. Damals zeichnete sich ab, dass vorrangig im Vicelinviertel die kommunalen Beschlüsse der Stadt Neumünster zur agenda 21 umgesetzt werden sollten. Im weiteren Verfahren konnten jedoch keine modellhaften Maßnahmen im energetischen Bereich realisiert werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans konnten keine Erkenntnisse hinsichtlich privater Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden, zur sonstigen Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung und zur Entsiegelung von Flächen gewonnen werden, da insbesondere Teilmaßnahmen aus Unkenntnis oder Ignoranz ohne sanierungsrechtliche Genehmigungen durchgeführt werden.

Derzeit erarbeitet die Stadt Neumünster für die Gesamtstadt ein Integriertes Klimaschutzkonzept, Dieses dient als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für eine zielorientierte Energie- und Klimapolitik in Neumünster. Ein speziell zugeschnittener Maßnahmenkatalog mit rund 25 konkret beschriebenen Projekten in unterschiedlichen Handlungsfeldern wird in enger Zusammenarbeit mit den interessierten Akteuren vor Ort erarbeitet. Für das Vicelinviertel sind bisher noch keine konkreten Handlungsschwerpunkte verortet.

Nach wie vor besteht hoher Handlungsbedarf für die energetische Sanierung der Gebäude insbesondere der Gebäudehüllen. Viele der Gebäude haben eine ursprüngliche – und aus heutiger Sicht – zu geringe Außenwandbemessung, sind teilweise nicht oder unzureichend isoliert (worden), so dass eine zeitgemäße Wärmedämmung erforderlich ist. Vorrangig sind entsprechende Maßnahmen an Fenstern, Fassaden und Dächern erforderlich. Ein Zielkonflikt ergibt sich dabei mit den gestalterischen Ansprüchen bei der Dämmung von charakteristischen, teilweise denkmalgeschützten Fassaden mit Sichtmauerwerk.

Vertiefende Untersuchungen zur Stadt- und Haustechnik oder die Erstellung von energetischen Sanierungs- oder Quartierskonzepten wurden bisher nicht erarbeitet. Das gesamte Sanierungsgebiet war bereits 1998 an das Fernwärme- und das Erdgasnetz der Stadtwerke Neumünster angeschlossen. Die Luftbelastungen durch Hausbrand mit Kohleöfen oder ölbefeuerten Sammelanlagen war und ist als gering zu bewerten. Nach Angaben der Stadtwerke Neumünster aus dem Jahr 2015 bestehen mehr als 200 Einzelverträge mit Eigentümern im Vicelinviertel. Die Stadtwerke selbst haben ein Konzept zur Reduzierung des Verbrauchs aus fossilen Brennstoffen bzw. des CO<sub>2</sub>-Ausstosses erarbeitet und setzen dieses als „innovativ und weltweit beachtet“ erfolgreich um. Durch besondere Verfahren werden aus Restmüll Strom und Wärme erzeugt. Diese Energiegewinnung steht „auf einer Stufe mit erneuerbaren Energien“ und kommt so auch den privaten Haushalten zu Gute.

Durch den geringen Anteil an rückwärtigen Wohn- oder Gewerbegebäuden bestanden bereits zu Beginn des Sanierungsverfahrens i. d. R. keine besonderen Einschränkungen für die Belichtung und Belüftung der Wohnungen. In wenigen Fällen werden allerdings durch Nebengebäude oder geringe Abstände zur Nachbarbebauung enge Hofräume gebildet mit ungünstigen Bedingungen für die Belichtung und Belüftung vor allem in den unteren Geschossen.

Die höchsten Belastungen durch Verkehrsemissionen bestehen vor allem durch den motorisierten Verkehr in den beiden Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße und Christianstraße. Durch den starken Kfz-Verkehr, der lt. Untersuchungsergebnissen verschiedener Verkehrskonzepte bis 2025 noch weiter ansteigen soll, ergeben sich hier erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm und Feinstaub. Die Wohnsituation entlang der beiden Straßen wird sich dadurch noch weiter verschlechtern, zudem ist die Aufenthaltsqualität in den beiden Geschäftsstraßen bereits heute erheblich beein-

trächtig. Da auf absehbare Zeit nicht von einer Verringerung des motorisierten Verkehrs in diesen beiden Straßen auszugehen ist, sind Maßnahmen zu prüfen, wie trotzdem die CO<sub>2</sub>-Belastung und der Feinstaub im Sanierungsgebiet durch eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung reduziert werden kann. Dazu gehören Maßnahmen zur Verstetigung eines niedrigen Geschwindigkeitsniveaus für den motorisierten Verkehr, Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖV, Rad- und Fußgängerverkehr).

Weitere Störungen durch motorisierten Verkehr gehen vor allem von der Stellplatzanlage der Stadtwerke in der Bismarckstraße aus, insbesondere morgens und nachmittags.

Lärm- und Feinstaubbelastungen werden aber auch durch Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken verursacht. Einige Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten erstrecken sich tief in die Blockinnenbereiche hinein. Entsprechende Anlagen befinden sich vor allem im Bereich der Christianstraße, der Lornsen-, Bismarck- und der Anscharstraße. Auch hier sollten durch entsprechende Neuordnungsmaßnahmen die Belastungen reduziert werden.

Trotz bereits durchgeführter Entsiegelungsmaßnahmen – vorrangig auf privaten Grundstücken im Rahmen des Hofsanierungsprogrammes 1999, 2000 - besteht nach wie vor ein dringender Bedarf zur Entsiegelung und Aufwertung von Freiflächen in folgender Hinsicht

- für die Verbesserung des natürlichen Wasserhaushalts
- zur höheren Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken
- zur Verbesserung der Begrünung und des Vegetationsbestandes
- zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten
- zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Vicelinviertel.

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel bietet gute Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung unter den Zielen Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Verbesserungen für die natürlichen Ressourcen Boden, Wasser und Luft sowie Klimaschutz und Klimaanpassung im Allgemeinen. Die Grundlagen dafür sollten in einem Klimaquartierskonzept erarbeitet und abgestimmt werden. Damit erhalten private Eigentümer aber auch die Stadt Neumünster Orientierungsgrundlagen für Maßnahmen in den Bereichen Energie, Umwelt und zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur. Bestandteil dieses Konzeptes sollten auch Untersuchungen und Vorschläge für neue Mobilitätsformen sein wie z. B. Ladestationen für E-Bikes, Car-Sharing etc.. Die Strategien und Ziele einer energetischen Quartierssanierung sollten mit anderen Zielen und Handlungsfeldern für das Sanierungsgebiet sowie für die Gesamtstadt verbunden werden.

## **2.6 Denkmalschutz, stadtbildprägende Einzelgebäude und Ensemble**

Der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet stammt aus der Zeit zwischen 1840 und 1880, Einzelgebäude wurden noch bis zum ersten Weltkrieg gebaut. Zu dieser Zeit war die Besiedelung des Viertels fast vollständig abgeschlossen. Durch die relativ einheitliche Breite der Parzellen und durch die Bestimmungen der Bauweise, der Traufhöhen und der Geschossanzahl entstand ein geschlossen wirkender Stadtteil mit einheitlicher Siedlungsstruktur, der weitgehend bis heute erhalten geblieben ist. Bei aller Einheitlichkeit der Bauweise und der Baumassen der Altbe-

bauung, bestehen jedoch große Unterschiede in Architektur und Stilrichtung der einzelnen Gebäude. Jede Epoche hat während des Besiedlungszeitraums im Vicelinviertel ihre stilistischen Merkmale in der Fassadenstruktur hinterlassen, viele dieser Gebäude stehen entweder unter Denkmalschutz oder sind als stadt- bzw. ortsbildprägend einzustufen. Im Rahmen der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung 1997 / 1998 wurden die Gebäude des Viertels entspr. ihres Baualters bzw. der Epochen aufgenommen und kategorisiert, die Ensemble herausgearbeitet:

#### Bebauung aus der frühindustriellen Zeit Anfang bis Mitte des 19. Jahrhunderts

Ein- und zweigeschossige Geschäfts- und Wohngebäude entlang der südlichen Christian- und Kieler Straße, sowie um die Esplanade, in der Querstraße und teilweise auf der Südseite der Joachimstraße (Langgestreckte eingeschossige Gebäude mit Satteldach, in offener Bauweise, sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße). Der Bereich ist bis heute noch durch die Bebauung aus dieser frühindustriellen Zeit geprägt und bildet ein geschlossenes Ensemble.

#### Bebauung aus der Zeit zwischen 1870 und 1890

Bereich nördlich der Joachimstraße bis zur Bismarckstraße, sowie die Grundstücke entlang der Kieler Straße und Christianstraße und der östlichen Anscharstraße. Parzellierung größtenteils zwischen 1870 und 1890. Einheitliche Bebauungsstruktur aus zwei- und dreigeschossigen Mietshäusern entstand mit unterschiedlichen architektonischen Stilrichtungen. Zur Straße trauf- und auch giebelständig ausgerichtet, meist aus Ziegelmauerwerk mit relativ schlichten Fassaden.

Gleichzeitig entstand in diesem Zeitraum das relativ regelmäßig angelegte Straßennetz zwischen Kieler- und Christianstraße.

#### Bebauung aus der Zeit um 1900

Klassizistischer Baustil von Villen- auf die Mietshausbebauung übertragen (z.B. Kieler Straße 67 bis 73). Baustil der Neorenaissance und des Historismus mit Stilelementen aus Erkern, Türmen und Dachformen sowohl in Putz mit Stuckierungen (z.B. Anscharstraße 16) als auch in Rotstein oder Klinker (z.B. Anscharstraße 9, 11). Die Anzahl der Geschosse erhöhte sich teilweise auf vier.

#### Siedlungsbau der 1920er Jahre

Eckbebauung Christianstraße / Lornsenstraße 87/89 in Ziegelbauweise; expressionistischer Stil der 1920er-Jahre



5 Esplanade, Bebauung Mitte 19. Jhd.



6 Kieler Straße, Bebauung zwischen 1870 und 1890



7 Lornsenstraße, Bebauungen aus der Zeit um 1900



8 Joachimstraße, Jugendstilbau

### Besonderheiten

- Die 1890 errichtete kettenartige, zweigeschossige schmale Doppelhausbebauung mit Vorgärten in der Juliusstraße (ehemalige Verwalterhäuser mit je zwei Wohnungen), langgestreckte, rückwärtige Freiflächen. Fassaden aus Ziegelmauerwerk.
- Vicelinschule: Erbaut 1896, zeittypischer Ziegelbau mit reichhaltigen Ornamenten und glasiertem Sohlbankgesims.
- Christianstraße 78-82: Eine ursprüngliche Filiale von Karstadt, Eisenkonstruktion mit Oberlichtern. In den 1920er-Jahren wurde sie zu einem Tanzlokal mit Wohnungen in den Obergeschossen umgebaut. Fassade mit Jugendstilelementen.
- Gartendenkmal Vicelinstraße 51, „Baumkranz“ (Schulhof Vicelinschule)
- Denkmalbereich Am Alten Kirchhof „Baumallee“ und Kieler Straße „Baumallee“
- Die Wiederherstellung des Alleecharakters in der Kieler Straße ist bislang nur im südlichen Teilbereich entlang des Christian-Friedrich-Peter-Platzes mit einer einseitigen Baumpflanzung erfolgt.
- Das Hauptgebäude der Vicelinschule und der dazugehörige Schulhof sind als Kulturdenkmal eingestuft. Ebenfalls ist der Baumbestand entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Schulgeländes als Garten- und Parkdenkmal eingetragen.

Die Anzahl der eingetragenen Denkmäler im Sanierungsgebiet Vicelinviertel ist seit der Erarbeitung der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung 1997/1998 deutlich angestiegen. Damals waren 6 Objekte als Kulturdenkmale eingetragen. Mittlerweile wurden auf der Grundlage der damaligen Einschätzungen zur baugeschichtlichen Bedeutung, zur Sicherung des Milieus und zum städtebaulichen Denkmalschutz von Gebäuden und baulichen Anlagen einige Objekte zusätzlich als einfache Kulturdenkmale aufgenommen. Eingetragen sind für das Sanierungsgebiet Vicelinviertel derzeit:

Am Alten Kirchhof "Baumallee"	Denkmalbereich
Kieler Straße "Baumallee"	Denkmalbereich
Vicelinstraße 51 "Baumkranz G §"	Gartendenkmal
Am Alten Kirchhof (Trafogebäude)	Kulturdenkmal
Am Alten Kirchhof 5	Kulturdenkmal
Anscharstraße 7	Kulturdenkmal
Anscharstraße 9	Kulturdenkmal
Anscharstraße 11	Kulturdenkmal
Anscharstraße 13	Kulturdenkmal
Bismarckstraße 44	Kulturdenkmal
Christianstraße 29	Kulturdenkmal
Christianstraße 32, Klosterstraße 1	Kulturdenkmal
Christianstraße 78-82	Kulturdenkmal
Christianstraße 87, 89	Kulturdenkmal
Christianstraße 95	Kulturdenkmal
Esplanade 10	Kulturdenkmal
Esplanade 20 / 22	Kulturdenkmal
Joachimstraße 29	Kulturdenkmal
Juliusstraße 8	Kulturdenkmal
Juliusstraße 12,12a	Kulturdenkmal
Kieler Straße 68	Kulturdenkmal
Vicelinstraße 51, Hauptgebäude + Schulhof	Kulturdenkmal

Nach Novellierung des Denkmalschutzgesetzes mit dem Gesetz zum Schutz der Denkmale vom 30. Dezember 2014 und dem Wegfall der Unterscheidung zwischen den in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung und den einfachen Kulturdenkmalen, liegen noch keine Erkenntnisse zum aktuellen Eintragungsstand vor.

Unter Verwendung von Städtebauförderungsmitteln wurden bisher nur wenige denkmalgeschützte Gebäude saniert und modernisiert. Eine herausragende Maßnahme war bisher die Modernisierung und Aufwertung des denkmalgeschützten Schulgebäudes Vicelinschule, die im Jahr 2012 abgeschlossen wurde. Jedes Klassenzimmer erhielt einen Differenzierungsraum zur Optimierung des Unterrichtes. Schulsozialarbeitsräume wurden im Untergeschoss neu geschaffen, die Barrierefreiheit durch Errichtung einer Rampe und Einrichtung eines Fahrstuhles hergestellt, das Dachgeschoss für Lehrerarbeitsplätze ausgebaut und die ehemals außerhalb des Schulgebäudes gelegenen Sanitäreinrichtungen in das Hauptgebäude verlegt.

Andere umfangreiche und aufwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln wurden an folgenden Gebäuden durchgeführt (siehe Abbildungen 8 bis 11):

- Esplanade 10
- Joachimstraße 8
- Christianstraße 38



- Kieler Straße 86
- Esplanade 20
- Bismarckstraße 6



9 Kulturdenkmale Anscharstraße



10 Kieler Straße



11 Denkmalbereich Am Alten Kirchhof



12 Kulturdenkmal Hintergebäude Esplanade 20

## 2.7 Nutzungen

Charakteristisch für das Vicelinviertel war von jeher die kleinteilige Gemengestruktur aus Wohnen, Kleinfabriken, Handwerkern, Läden und Kneipen. Die vielfältige Nutzungsmischung war auch zur Zeit der Erstellung der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung 1997/1998 noch größtenteils vorhanden. Typisch waren viele Läden, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in Erdgeschossen und rückwärtigen Gebäuden, einige mit übergebietlicher Versorgungsbedeutung. Vor allem Kieler Straße und Christianstraße als traditionelle Geschäftsstraßen wiesen einen dichten, bandartigen Ladenbesatz auf, der sich in beiden Straßen bis in die Innenstadt erstreckte. Seit den 1970er-Jahren – mit der Entwicklung großflächiger Handel- und Dienstleis-

tungsangebote in der Innenstadt und am Stadtrand– nahm aber der Anteil an Läden und kleinen Betrieben im Viertel stetig ab.

Die meist schmalen, länglichen Parzellen hatten zunächst rückwärtig Nebengebäude oder kleine Handwerksbetriebe, später wurden diese meist umgenutzt oder abgerissen, es entstanden viele Garagen- und Stellplatzanlagen. Der Anteil der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen war schon immer relativ gering.

An der grundlegenden Nutzungsstruktur des Vicelinviertels hat sich seit der Bestandserfassung 1997/1998 wenig verändert. Nutzungsschwerpunkt im Sanierungsgebiet ist weiterhin das Wohnen, der traditionelle Besatz an Läden und Dienstleitungen entlang der Christianstraße und Kieler Straße, hat aber auch innerhalb des Gebietes, im Bereich der Vicelin- und Anscharstraße- stark abgenommen.

Im Rahmen der Bestandserfassung 2013 für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans wurden die bestehenden Nutzungen im Sanierungsgebiet, hierbei vorrangig in den Hauptgebäuden- sowie die aktuellen Leerstände bei Wohn- und Gewerbeflächen – differenziert nach leerstehenden Gebäuden und leerstehenden Läden im EG – erfasst.

### 2.7.1 Wohnen

Statistische Daten zu Anzahl und Größe von Wohnungen wurden im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011 erhoben.

Im Vicelinviertel befinden sich 307 Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnraum mit insgesamt 1666 Wohnungen. 46 % der Gebäude wurden vor 1919 und 15 % zwischen 1919 und 1949 errichtet. Ca. 10 % der Wohnungen werden von den Eigentümern selbstgenutzt. Im Rahmen der Zensus 2011 wurde ein Leerstand von 9,4 % ermittelt.

Die Wohnungen im Vicelinviertel sind tendenziell kleine Wohnungen, 11 % haben eine Wohnfläche unter 40 m<sup>2</sup>, 41 % eine Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 59 m<sup>2</sup> und 31 % eine Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> bis 79 m<sup>2</sup>.

Durch Fernwärme werden 68 % der Wohnungen im Stadtteil beheizt.

Bei den Untersuchungen von 1997/1998 wurde der Anteil der Mietwohnungen (überwiegend 2-3-Zi-Wohnungen.) lag bei rd. 9 5%, der Anteil der Eigentumswohnungen bei nur rd. 5 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Struktur kaum verändert hat.

Bereits 1998 stieg der Wohnungsleerstand im Sanierungsgebiet Vicelinviertel trotz relativ günstiger Mieten bereits leicht an. Üblich war eine Zuteilung von Mietern durch das Sozial- bzw. Wohnungsamt der Stadt Neumünster. Vermietungen über den sog. freien Markt waren damals aufgrund des schlechten Images des Viertels und konkurrierender Wohnungsangebote in anderen Stadtteilen bereits selten. Lediglich die Bereiche um Esplanade und Joachimstraße waren und sind aufgrund ihrer durch die überwiegend von Eigentümern bewohnten Gebäude im ansonsten durch Geschosswohnungsbau geprägten Vicelinviertel eine Besonderheit.

In der Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes Neumünster von 2012 wurde im Rahmen der Leerstandsanalyse für den Sozialraum Nordost ein Anstieg des Wohnungsleerstands im Zeitraum von 2005 bis 2012 um 13 % festgestellt. Aus-

schlaggebend war / ist die Vielzahl der Wohnungen, die aufgrund ihrer geringen Qualität (Mängel in Ausstattung, energetischer Ertüchtigung, Grundrisszuschnitten, Gebäudezustand) nur bedingt marktgängig sind.

Der größte Anteil der Wohnungen liegt im Segment der 2- und 3-Zimmerwohnungen. Es fehlt allgemein an großen Wohnungen mit mehr als 3 und 4 Zimmern.

Eine Konzentration von komplett bzw. überwiegend leer stehenden Gebäuden ist vor allem im mittleren Abschnitt der Anscharstraße festzustellen (augenscheinliche Erhebung). Durch den überwiegend schlechten Zustand der Gebäude sind die Wohnungen trotz eines niedrigen Mietniveaus kaum noch vermietbar.

Die geringe Nachfrage nach Mietwohnungen im Sanierungsgebiet wird durch das gesamtstädtische Überangebot an Wohnungen in Neumünster verstärkt. Im gesamten Stadtgebiet standen 2012 ca. 2.500 Wohnungen leer, was einem prozentualen Leerstand von etwa 6 % entspricht. Die demografische und wohnungswirtschaftliche Entwicklung sowie der Leerstandsanstieg in der Gesamtstadt Neumünsters lassen die Vermietbarkeit leer fallender Wohnungen im Vicelinviertel noch schwieriger werden. Dies wirkt sich auch auf die Investitionsbereitschaft der Gebäudeeigentümer aus. Die Vermietbarkeit einer Wohnung in einem sanierten Gebäude ist nicht garantiert, die für die Finanzierung der Gebäudesanierung erforderlichen Mieteinnahmen bei dem niedrigen Mietniveau im Viertel kaum zu erzielen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Neumünster (ISEK) sieht für die Wohnentwicklung in Neumünster die größte Herausforderung in den Quartieren rund um die Innenstadt, da diese derzeit eine vergleichsweise hohe Zahl an leer stehenden Wohnungen aufweisen.

Die „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Stadt Neumünster, 2014“ rechnet aufgrund der hohen Geburtenrate und dem hohen Anteil an jungen Menschen im Sozialraum Nordost bis zum Jahr 2030 mit einer konstanten Einwohnerzahl, während für die Gesamtstadt weiterhin ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird. Das ISEK geht von einem Anstieg leer stehender Wohnungen in der Gesamtstadt aus und empfiehlt für die Wohnquartiere innerhalb des Rings ihre Standortvorteile auszubauen (kurze Wege) und familienfreundliche Wohnangebote mit Gärten, Grün- und Freiflächen zu schaffen. Dabei wird auch der Rückbau leer stehender Gebäude empfohlen.

Punktueller Rückbaumaßnahmen bedeuten aber für das Sanierungsgebiet erhebliche Eingriffe in die bisher geschlossene, kompakte Siedlungsstruktur. Bei der Vorbereitung entsprechender Maßnahmen sollten deshalb auch städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden.

Um die Attraktivität des Sanierungsgebietes als Wohnort zu steigern, werden derzeit verschiedene Konzepte und Ansätze verfolgt wie z.B. die Schaffung von Angeboten für günstiges Wohneigentum oder die Herrichtung des Wohnungsbestandes für bestimmte Zielgruppen wie z. B. Familien. Es ist zu erwarten, dass vor allem durch die Bildung von Wohneigentum der Verbleibewilligen von Bewohnern im Gebiet gestärkt wird. Zunehmend streben auch BewohnerInnen mit Migrationshintergrund in die Eigentumbildung. Für das Sanierungsgebiet ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass die Finanzierungsbelastung für den Erwerb der Wohnung die Belastungen in Höhe der üblichen Miete meist nicht überschreiten darf.

## 2.7.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen

Der bestehende Besatz an Läden und Dienstleistungseinrichtungen konzentriert sich entlang der Kieler Straße und Christianstraße.

Die Grundversorgung im Sanierungsgebiet wurde 1998 noch von der Lebensmittelkette „Wandmaker“ am Standort Vicelin- / Anscharstraße gewährleistet. Bereits 2001 schloss die Filiale. Danach übernahm der Supermarkt „Sky“ am gleichen Standort die Versorgung des Viertels. Mit der Schließung des Vollsortiment-Lebensmittelmarktes Ende 2010 wurde das Versorgungsangebot innerhalb des Sanierungsgebiets deutlich geschmälert. Die in unmittelbarer Nähe zum Vicelinviertel neu errichteten Supermärkte an der Goethestraße Ecke Schillerstraße sind vom Sanierungsgebiet aus erreichbar, wenn auch in größerer fußläufiger Entfernung.

In der Vergangenheit bestand die Einzelhandelsstruktur im Gebiet überwiegend aus kleineren, inhabergeführten Läden und Dienstleistungen sowie Gewerbebetrieben. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, der Konkurrenz zur nahe liegenden Innenstadt, den Lebensmittelmärkten an der Goethestraße/ Schillerstraße und einer geringen Kaufkraft der Bewohner im Quartier, mussten viele Läden und Betriebe schließen. Viele der traditionell gewerblich genutzten Erdgeschossläden, z. B. in der Anschar- oder Vicelinstraße, wurden bereits in den 1970er/1980er Jahren aufgegeben und damals teilweise zu Wohnungen umgenutzt oder von Vereinen, Teestuben oder sonstigen privaten und halbprivaten Nutzern angemietet.



13 Christianstraße, Gewerbe / Handel / Dienstleistungen



14 Lebensmittelangebot Anscharstraße

Bei der Erarbeitung der VU und Städtebaulichen Rahmenplanung 1997/1998 war der Leerstand von ehemals gewerblich genutzten Flächen – bis auf rückwärtige (Neben-)Gebäude – relativ gering, die traditionelle Nutzungsstruktur und Nutzungsmischung insgesamt noch intakt. Seitdem ist der gewerbliche Leerstand jedoch enorm gestiegen. Problematisch sind insbesondere die aufgrund der Aufgabe / Schließung von Einzelhandels- und Fachbetrieben leer stehenden Läden in den Erdgeschossen bewohnter Gebäude, aktuell stehen mehr als 50 % dieser Läden im Sanierungsgebiet leer. Der Leerstand konzentriert sich weiterhin zunehmend entlang der Christianstraße und Anscharstraße. Viele der Ladeneinheiten sind auch wegen eines ungünstigen Grundrisses und / oder einer nicht zeitgemäßen Ausstattung schwer wieder

gewerblich zu vermieten. Selbst die Vermietbarkeit von sanierten / aufgewerteten Gewerbe- bzw. Ladenflächen ist aufgrund der geringen Nachfrage problematisch.

Die niedrige Kaufkraft der Bewohner und das vielfältige Angebot in der nahen Innenstadt wirken sich negativ auf den Einzelhandel im Sanierungsgebiet aus.

Festzustellen ist, dass die historisch gewachsene kleinteilige Gemengestruktur mit Läden, kleinen Handwerksbetrieben und Dienstleistungen bis auf wenige gewerbliche Nutzungen („Nischengeschäfte“) - vor allem entlang der Kieler Straße und Christianstraße - mittlerweile weitgehend im Sanierungsgebiet verschwunden ist und viele der ehemals gewerblich genutzten Flächen leer stehen.

Größere produzierende und ggf. störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe befinden sich nicht (mehr) im Sanierungsgebiet.

### Besonderheiten

Das Gebäude der ehemaligen Textilfabrik in der Anscharstraße 8/ 10 steht schon seit Beginn der Sanierung 1997/1998 leer. Im Jahre 2011 wurde das Gebäudegrundstück von der Stadt erworben. Westlich des Grundstückes wurde im Rahmen der Sanierung u. a. ein Autohändler mit seiner Werkstatt verlagert (Kieler Straße 54 – 64) und die geräumten Gebäude und baulichen Anlagen abgerissen. Ein Teil der beräumten Grundstücke wurde als provisorische Grünfläche mit einigen Sitzgelegenheiten gestaltet. Diese Anlage wird von Anwohnern sehr gut angenommen, so dass geplant ist, die ursprünglich für eine temporäre Nutzung angelegte Grünfläche als dauerhafte Grünanlage weiter zu entwickeln. Für die Restflächen des Areals bieten sich Nachnutzungen gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Umnutzung des ehemaligen Fabrikgebäudes in der Anscharstraße 8-10 an zu einer Kinder- und Jugendfreizeitanlage an. Angestrebt wird für die anderen Teilbereiche des Gebäudes eine Nachnutzung durch Kleinunternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes „Sky“ wird teilweise von einem Fitnesscenter genutzt, die restlichen Flächen stehen leer. Der von der Vicelinstraße zu erreichende ehemalige Parkplatz des Supermarkts kann zurzeit von den Anwohnern genutzt werden, Die Flächen befinden sich jedoch zunehmend in einem schlechteren Zustand.

In Ergänzung zu der geplanten Nachnutzung der ehem. Fabrikgebäude Anscharstraße 8-10 durch Kleinstunternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sollte geprüft werden, ob leer stehenden Ladenflächen im Zusammenhang mit günstigem Wohnraum für diesen Nutzerkreis entwickelt werden können. Als nicht störende Betriebe lassen sich diese Unternehmen gut in die gründerzeitliche Gebäude- und Stadtstruktur des Sanierungsgebietes integrieren. Im Ergebnis könnte eine erfolgreiche Ansiedlung von Kultur- und Kreativwirtschaft im Sanierungsgebiet sich positiv nicht nur für die Leerstands-beseitigung im Gewerbeflächenbereich, sondern auch für die Leerstands-beseitigung im Wohnbereich auswirken und nicht zuletzt auch das Image des Stadtteils aufwerten.



15 Leerstand Anscharstraße ehem. Textilfabrik



16 Vicelinstraße 5 – 9, Entwicklungspotenzial

### 2.7.3 Soziale Einrichtungen

Das Angebot an öffentlichen und sozialen Einrichtungen im Sanierungsgebiet wurde seit der förmlichen Festlegung des Vicelinviertels als Sanierungsgebiet angesichts des auch in Zukunft weiterhin zu erwartenden hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen sowie der sozialen Situation vieler einkommensschwacher Familien qualitativ und quantitativ aufgewertet und erweitert.

Drei Kindertagesstätten bzw. -einrichtungen decken die Versorgung des Sanierungsgebiets ab, (Kita Zwergenland Vicelinstraße 21d / Träger AWO Schleswig-Holstein; Kita Am Alten Kirchhof 4 / Träger Kindertagesstättenwerk ev-luth. Kirchenkreis Altholstein; Krippe Kleine Fische Vicelinstraße 6 / Träger Diakonie Altholstein). Die Kitas Zwergenland und Diakonie haben in den letzten Jahren zusätzliche U-3-Gruppen eingerichtet.

Bis auf eine kleine städtische Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit in angemieteten Räumen in der Kieler Straße 44 gibt es dafür keine angemessenen im Vicelinviertel.

Die Grundschulversorgung des Sanierungsgebiets wird von der Vicelinschule abgedeckt, die Schule ist für die Klassen 1–4 zweieinhalbzügig angelegt. Sie liegt zentral im Gebiet, und ist von der Kieler Straße und der Vicelinstraße aus gut erreichbar. Zu Beginn des Sanierungsverfahrens 1997/1998 waren Gebäude und Anlagen der Schule in einem teilweise sehr desolaten Zustand. Das Schulgebäude sowie die südlich gelegene Turnhalle waren sanierungsbedürftig, die Räume im Untergeschoss nicht benutzbar. Die beidseitig des Hauptgebäudes liegenden Toilettenanlagen waren ebenfalls baulich und technisch in einem sehr schlechten Zustand. Aufgrund der fehlenden öffentlichen Grünflächen und Spielplätze im Umfeld der Schule bzw. im gesamten Sanierungsgebiet wurde das Schulgelände außerhalb der Unterrichtszeiten von 14-19 Uhr offen gehalten. Der Schulhof, der südlich angrenzende Sportplatz (Rasenplatz) sowie die Nebenanlagen unterlagen einem enormen Nutzungsdruck und waren in einem katastrophalen Zustand wie auch die Geräte und sonstigen Anlagen. Die Wegeverbindung von der Vicelinstraße zur Schule war eingeschränkt und ungesichert.

Die Vicelinschule wurde schrittweise seit 1997 / 1998 , schwerpunktmäßig 2012/2013 mit Städtebaufördermitteln zu einer Stadtteilschule mit besonderem pädagogischen Profil sowie zu einem Bildungszentrum mit Ausstrahlung weit über den Stadtteil hin-

aus entwickelt und erweitert. Dafür wurden vor allem folgende städtebauliche und bauliche Maßnahmen umgesetzt:

### **Erwerb eines Grundstücks für die Erweiterung der Vicelinschule zur Stadtteilschule**

Kieler Str. 90 (Grundstücksbereitstellung für die Erweiterung der Vicelinschule im Rahmen der Entwicklung zur Stadtteilschule, 2010)

### **Erneuerung des Altbaus der Vicelinschule**

(Schaffung zeitgemäßer Unterrichtsräume, barrierefreie Erschließung des Gebäudes, erstmalige Herstellung von Sanitärräumen im Gebäude, Schaffung von Lehrerbearbeitungsplätzen, 2011)

### **Erneuerung der Turnhalle der Vicelinschule**

(energetische Sanierung der Turnhalle und Erneuerung der Sanitärbereiche, 2011)

### **Neugestaltung des Schulhofes im Rahmen der Erweiterung der Vicelinschule zur Stadtteilschule, 2014**

Im März 2013 wurde auf dem durch die Stadt Neumünster angekauften Grundstück Kieler Straße 90, der **Neubau des Bildungszentrums** fertig gestellt.

Das Bildungszentrum wurde als generationenübergreifender Anlaufpunkt im Quartier entwickelt, mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Bildung, Beratung, Freizeit, Kulturaktivitäten, Begegnung und für Veranstaltungen. Träger des Bildungszentrums / Stadtteilschule Vicelinviertel ist die Stadt Neumünster. Die Akteure vor Ort - die Vicelinschule (Grundschule), der Allgemeine Soziale Dienst der Stadt Neumünster (ASD), die Offene Kinder- und Jugendarbeit Vicelinviertel der Stadt Neumünster (OKJA), sowie soliton e.V. als Träger der Koordination des Bildungszentrums und des Quartiermanagements des Vicelinviertels- arbeiten an dem Standort inhaltliche eng zusammen.



17 Neubau Stadtteilschule / Bildungszentrum



18 Vicelinschule, Altbau

## **2.8 Verkehr**

### **2.8.1 Straßennetz und Verkehr**

Kieler Straße und Christianstraße haben als traditionelle Ausfallstraßen nach Norden und Nordosten die Funktion der verkehrlichen Haupteinschließung für das Sanie-

rungsgebiet und eine überörtliche Verbindungsfunktion von und zu dem Zentrum Neumünsters. Bei allen anderen Straßen im Sanierungsgebiet beschränkt sich die Verkehrsfunktion weitgehend auf die örtliche Erschließung.

Die Umsetzung des Innenstadt-Verkehrskonzeptes in den 1990er-Jahren führte - vor allem durch die Sperrung des Kuhbergs - zu einer erheblichen Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastung innerhalb des Vicelinviertels. Bei einer Verkehrsströme- und Knotenpunktzählung im Rahmen des „Verkehrsversuches Kuhberg“ 1995, wurde in der Christianstraße stadteinwärts ein max. Verkehrsaufkommen von 1.800 und stadtauswärts von rd. 1.700 Kfz / Stunde gezählt. In der Kieler Straße war das Verkehrsaufkommen stadteinwärts ähnlich hoch, stadtauswärts lag es bei max. 2.400 Kfz / Stunde. Schleichverkehre durch Esplanade und Joachimstraße belasteten die Anwohner in hohem Maße. Die Neuordnung und Neugestaltung der beiden Straßen einschließlich einer geänderten Verkehrsführung im Rahmen des Sanierungsverfahrens erfolgte vor allem vor dem Hintergrund dieser Belastungen.

Im Jahr 1998 wurde das gesamte Sanierungsgebiet mit Ausnahme von Kieler Straße und Christianstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Für die Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes wurden zu Beginn der 2000er Jahre bis auf die Vicelinstraße und die Bismarckstraße der Einrichtungsverkehr angeordnet.

Bei den Untersuchungen zum Verkehrskonzept für die Innenstadt im Jahr 2012 wurde das Verkehrsaufkommen im Vicelinviertel erneut gezählt, jedoch nicht nur für die Spitzenstunden, sondern als DTV-Wert auf den ganzen Tag bezogen. Für die Kieler Straße ergaben sich dabei bis zu 20.000 Kfz/ Tag, für die Christianstraße bis zu 15.000 Kfz/ Tag. In der Anscharstraße wurden rd. 5.000 Kfz / Tag und den südlichen Straßen Esplanade und Joachimstraße rd. 2.000 Kfz / Tag gezählt.

Mehrere Verkehrskonzepte und -untersuchungen (z. B. Masterplan Mobilität Neumünster, Verkehrskonzept Innenstadt, 2012; Verkehrsuntersuchung zur Optimierung des Verkehrsablaufes auf dem Stadtring, 2012) prognostizieren aufgrund von konzeptionellen Verkehrslenkungen in der Gesamtstadt (Bündelung des Innenstadtverkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen) für die Kieler Straße und die Christianstraße bis 2025 zusätzliche Verkehrsmengen, die u. a. auch durch geplante Verkehrsberuhigungen in der Innenstadt / Großflecken erzeugt werden.

Außerdem benennt die „Verkehrsuntersuchung zur Optimierung des Verkehrsablaufes auf dem Stadtring“ die Kieler Straße und Christianstraße als Hauptzufahrtstraßen zur Innenstadt bis 2025. Aufgrund der erwarteten Verkehrszunahmen wird empfohlen, eine Anpassung der bestehenden Signalprogramme vorzunehmen.

Die Kreuzung Christianstraße / Bismarckstraße wird derzeit vorfahrtgeregelt, zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Knotens wird der Einbau einer LSA empfohlen.

Auch wenn aufgrund gesamtstädtischer Verkehrskonzepte in den kommenden Jahren keine Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs in Kieler Straße und Christianstraße in Betracht kommen sondern eher der Kfz-Verkehr hier weiter zunehmen wird, sollten weiterhin Lösungen zur städtebaulichen Integration (Gestaltung, sicher Überquerungen), zur Verbesserung der Geh- und Aufenthaltsqualitäten (einschließlich Barrierefreiheit) sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in beiden Straßen geprüft werden.



### 2.8.2 Fuß- und Radwege, Schulwege

Für den Fußgängerverkehr stehen die straßenbegleitenden Gehwege zur Verfügung. Die VU und Städtebauliche Rahmenplanung 1997/1998 stellten ein Defizit bei straßenunabhängigen Wegeverbindungen fest, da sich aufgrund von relativ großen Blöcken für die Fußgänger teilweise weite Wege ergeben. Als besonders nachteilig wurden vor allem die fehlenden direkten Fußwegeverbindungen zwischen Esplanade und dem Bereich Am Alten Kirchhof, zwischen der Vicelinstraße und den öffentlichen Grünflächen Am Alten Kirchhof / Renckspark sowie durch den Innenbereich des Blocks Vicelinstraße / Kieler Straße mit Anbindung an die Schule dargestellt.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurden seitdem durch die Stadt Neumünster mehrere Flur- bzw. Grundstücke angekauft und Fußwegeverbindungen neu hergestellt (Esplanade – Am Alten Kirchhof, Vicelinstraße – Vicelinschule, Aufwertung Am Alten Kirchhof).

Die „Verkehrsuntersuchung zur Optimierung des Verkehrsablaufes auf dem Stadtring“ weist bei den vorhandenen und geplanten LSA u. a. darauf hin, dass in der Christianstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, den querenden Fußgänger- und Radfahrerströmen keine zusätzlichen Freigabezeiten eingeräumt werden könnten.

Nach aktuellen, augenscheinlichen Beobachtungen ist jedoch besonderer Querungsbedarf für Fußgänger (insbesondere Schul- und Kitakinder) im Bereich Christianstraße – Lornsenstraße, Christianstraße – Anscharstraße, Christianstraße – Joachimstraße festzustellen.

Innerhalb des Gebietes werden vor allem Anschar-, Lornsen- und Vicelinstraße als Wege von und zu Schule und Kitas genutzt. Die Vicelinstraße wird zeitweise stark befahren, da sie auch Zufahrt zur Stellplatzanlage der Stadtwerke ist. Zu- und Abfahrtszeiten der Stellplatznutzer liegen meist zeitgleich mit Beginn und Ende der Schulzeiten. Vor allem in den Knotenbereichen bestehen teilweise erhebliche Verkehrssicherheitskonflikte für Schüler und Kinder, insbesondere durch fehlende sichere Querungsmöglichkeiten. Die Schulwegsicherung ist in diesen Bereichen bei den künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Die Geh- und Aufenthaltsqualität für den Fußgängerverkehr wird zunehmend eingeschränkt durch den schlechten Zustand vieler Nebenanlagen.

Gesonderte Radverkehrsführungen bestehen nur in der Kieler Straße, wo beidseitig auf den Gehwegen baulich abgesetzte Radwege angelegt worden sind. In der Anscharstraße besteht im Abschnitt zwischen Kieler Straße und Vicelinstraße ein einseitiger Radweg auf der Südseite, der im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen in den Jahren 1997/ 1998 angelegt wurde. Für die restlichen Erschließungsanlagen gibt es keine separaten Radverkehrsanlagen, die in der bestehenden Tempo-30-Zone auch bisher nicht zulässig wären.

Der Radverkehr wird hier im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt (Beeinträchtigung des Fahrkomforts durch das Natursteinpflaster).

Sicherheitskonflikte bestehen für den Fahrradverkehr vor allem in der Christianstraße durch die hohen Kfz-Verkehrsmengen und starken Lieferverkehr. Hier besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf.

### 2.8.3 ÖPNV

Das Sanierungsgebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Christianstraße verlaufen die Buslinien 2 und 22, mit den beiden Haltestellen Bismarckstraße und Joachimstraße. In der Kieler Straße befindet sich die Bushaltestelle „Anscharstraße“ der Linie 1. Der Takt der Linie 1 beträgt werktags 20 Minuten sowie Sonn- und Feiertags 60 Minuten. Die Frequentierung der Buslinie 2 und 22 beträgt werktags 40 Minuten und an Sonn- und Feiertagen 120 Minuten. Innerhalb eines 250 m-Radius ist nahezu das gesamte Gebiet abgedeckt. Es ist anzunehmen, dass eine fußläufige Entfernung von maximal 500 m bis zur nächsten Bushaltestelle nicht überschritten wird und daher die Versorgung des Gebiets als gut zu bezeichnen ist.

Eine Erweiterung des Angebots für den öffentlichen Nahverkehr im Sanierungsgebiet ist daher nicht erforderlich. Die Bushaltestellen weisen aufgrund der schmalen Fußwege keine bzw. nur unzureichende Unterstände und Sitzmöglichkeiten auf. Im Rahmen des Neugestaltungs- und Instandsetzungsbedarf der Christianstraße ist ggf. eine partielle Verbreiterung des Haltestellenbereichs herzustellen. Die Barrierefreiheit der Zuwege zu den Haltestellen sowie der Haltestellen selbst ist zu überprüfen.

#### 2.8.4 Ruhender Verkehr

Wegen geringer Fahrbahnbreiten wird in den meisten Straßen des Sanierungsgebietes das zulässige Parken auf eine Straßenseite beschränkt. Üblich ist das Längsparken am Fahrbahnrand.

In einer vertiefenden Untersuchung zum Ruhenden Verkehr von 1999 unter der Zielsetzung der Aufwertung des Wohnumfeldes bzw. der privaten Höfe, wurden auf den privaten Grundstücken rd. 600 Garagen und rd. 180 ungedeckte Stellplätze ermittelt. Die Anzahl der privaten Stellplatz- und Garagenanlagen wurde im Rahmen der realisierten Hofgestaltungsmaßnahmen 1999 / 2000 zwar teilweise reduziert, die meisten Anlagen bestehen jedoch unverändert. Konflikte ergeben sich durch Zufahrten, Stellplätze und Garagen und die Emissionen des Kfz-Verkehrs wie Lärm, Abgase und Feinstaub.

Die große Anzahl an Stellplätzen beeinträchtigt die Freiraumnutzung, der Versiegelungsgrad ist nach wie vor hoch.

Drei große, private Stellplatzanlagen befinden sich im Sanierungsgebiet: Im Norden der Stellplatz der Stadtwerke mit Zufahrt über die Vicelinstraße, der nur von Mitarbeitern genutzt werden kann und zu den Stoßzeiten eine erhebliche Verkehrsbelastung in Vicelin- und Bismarckstraße erzeugt (vgl. Schulwegsicherung).

Die Stellplatzanlage des ehemaligen Supermarkts „Sky“ (Anscharstraße / Vicelinstraße), die aufgrund einer derzeit fehlenden Nutzungszuordnung zurzeit von Anwohnern genutzt wird. Im Süden des Sanierungsgebietes Am Alten Kirchhof / Christianstraße liegt eine öffentlich nutzbare Parkpalette. Die Anlage ist jedoch städtebaulich und baulich in unmittelbarer Nähe zu Kirche und Kirchhof unbefriedigend, so dass für den Bereich Handlungsbedarf / Neuordnungsbedarf besteht.



19 Neugestaltungsbedarf private Freiflächen



20 Christian-Friedrich-Peter-Platz, mit öffentl. Stellplatzanlage

Die einzige öffentliche Stellplatzanlage befindet sich auf dem Christian-Friedrich-Peter-Platz, dem Vorbereich Kieler Straße 26–30, der im Rahmen des Sanierungsverfahrens 2006 umgestaltet wurde.

Für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans liegen keine statistischen Daten über den Motorisierungsgrad vor. Deshalb können aktuell auch keine Aussagen über den derzeitigen Bedarfsdeckungsgrad getroffen werden. Im Rahmen von eigenen Beobachtungen wurden jedoch noch Reserven im Straßenraum und auf den öffentlich nutzbaren Stellplatzflächen ermittelt, so dass derzeit nicht von Engpässen im ruhenden Verkehr auszugehen ist.

### 2.8.5 Barrierefreiheit

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel bietet gute Voraussetzungen für eine beispielgebende Entwicklung zu einem barrierefreien Stadtteil. Bisher wurden diesbezüglich jedoch kaum Maßnahmen durchgeführt. 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. Dazu gehören nicht nur Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Aufgrund des demografischen Wandels ist in Zukunft auch mit einer weiter steigenden Zahl mobilitäts- und sinnesbehinderter Senioren zu rechnen. Mobilitätseingeschränkt sind aber auch z. B. Eltern mit Kinderwagen, Sportler nach einem Sportunfall oder kleine Kinder. Alle diese Personengruppen scheitern oft an Hindernissen im Alltag, die dem Gesunden und Mobilien kaum auffallen: Bordsteine, Bodenbeläge, Schwellen, Treppen, Stufen etc.

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

- Fehlende Absenkungen für Mobilitätseingeschränkte an vielen Übergängen in Knoten und Straßenabschnitten, fehlende akustische Signalgeber
- Unzureichende Barrierefreiheit i. V. mit dem ÖV
- 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.

Hierzu besteht erheblicher Handlungsbedarf. Die Nähe des Sanierungsgebietes zum Stadtzentrum von Neumünster, die relativ kurzen Wege innerhalb des Gebietes und die gute Vernetzung zu angrenzenden Gebieten sind gute Voraussetzung für fußläufigen Verkehr. Bei der Entwicklung von Barrierefreiheit muss unterschiedlichen Bedürfnissen an Barrierefreiheit im Sinne von „design for all“ weitestgehend Rechnung getragen werden.

Vorgeschlagen wird dafür die Erarbeitung eines Konzeptes zur Barrierefreiheit. Anhand eines Zielnetzes könnten wichtige Wegebeziehungen innerhalb des Sanierungsgebietes und nach Außen mit Prioritäten für die Umsetzung festgelegt, Regeldetails für punktuelle Maßnahmen entwickelt und verortet und im Sinne eines nachhaltigen und aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeptes zusammengeführt werden.

## 2.9 Grün- und Freiflächen

Straßenräume sowie Parzellengröße und -form, Bauweise und Maß der Überbauung sind die maßgeblichen Faktoren für die Ausbildung und den Charakter der öffentlichen und privaten Freiräume bzw. Höfe. Im Sanierungsgebiet sind die Grundstücke meist schmal und gebäudebreit, dafür aber relativ tief. Oft sind benachbarte Grundstücke in ihrer Größe relativ einheitlich geschnitten und gleich groß. Die schmalen, länglichen Parzellen mit den Hauptgebäuden entlang der Straßen waren ursprünglich meist rückwärtig mit Nebengebäuden bebaut, die überwiegend entweder als Garagen genutzt oder zugunsten von Stellplatzanlagen und Zufahrten abgerissen wurden. Der Anteil an privaten Grünflächen bzw. nutzbaren Frei- und Spielflächen auf den Grundstücken war deshalb schon immer relativ gering.

### 2.9.1 Öffentliche Grün- und Freiflächen, Spielplätze

Der historische Stadtgrundriss des Vicelinviertels wird durch die öffentlichen Straßen geprägt. Außer dem Bereich Am Kirchhof weist er keine öffentliche Park-, Grün- oder Platzflächen auf.

Nach den Ergebnissen der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung 1997/1998 war das Sanierungsgebiet Vicelinviertel mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen stark unterversorgt. Der Anteil an öffentlichen Freiflächen im Gebiet lag bei nur 0,4 ha. Öffentliche Grünflächen oder Plätze gab es nicht.

Am südlichen Rand des Viertels lag der einzige kleine Spielplatz `Am Alten Kirchhof`, der nur über die stark befahrenen Christianstraße und Kieler Straße zu erreichen war und deshalb wenig benutzt wurde.

Als Spielfläche standen außerdem der Schulhof der Vicelinschule und der angrenzende Bolzplatz (Rasenfläche) Kindern und Jugendlichen zu eingeschränkten Zeiten zur Verfügung.

Seitdem wurden durch Städtebaufördermittel folgende Maßnahmen umgesetzt:



21 Schulsportplatz für halböffentliche Nutzung



22 Stadtplatz Julius-/Vicelinstr.

**Neuanlage des Kreativspielplatzes** in der Vicelinstraße 2 (Bauspielplatz) / Anlage eines **Spielplatzes auf der Freifläche der Kita Zwergenland:**

Zur Erweiterung des öffentlichen Spiel- und Freizeitangebotes im Sanierungsgebiet wurde auf der Freifläche des Kindergartens „Kita Zwergenland“ in der Vicelinstraße 21 D ein halböffentlicher Spielplatz errichtet.

Ebenso konnte durch Grundstücksankauf und –neuordnung in der Vicelinstraße 2 ein Aktivspielplatzes / Bauspielplatzes neu geschaffen werden (betreutes Angebot), der aber aufgrund steigender Bedarfe und eingeschränkter Größe noch ergänzt und gestaltet werden soll,(Nachbargrundstück Nr. 4; das Grundstück wurde bereits erworben)..

**Stadtplatz Juliusstraße / Vicelinstraße:**

Mit dem Erwerb des Eckgrundstücks Vicelinstraße / Juliusstraße wurden die Voraussetzungen für die Neugestaltung eines Stadtplatzes an dieser Stelle geschaffen. Der als Begegnungs- und Treffpunkt mit Bäumen und Beleuchtungselementen angelegte Platz, ist vollflächig mit gelben Klinkersteinen befestigt, verfügt über zwei Sitzbänke und einen Brunnen. Um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, sind ergänzende Ausstattungselemente sowie eine Aufwertung der platzbegrenzenden Giebelwand des Gebäudes Juliusstraße 19 erforderlich.

**Neuanlage Fußwegeverbindung Esplanade – Am Alten Kirchhof:**

Nach Erwerb des Grundstücks Esplanade 10 und eines Grundstücksteils Esplanade 12 und 8 in das Treuhandvermögen der Stadt, wurde die Wegeverbindung zum Am Alten Kirchhof neu angelegt.

**Spielplatz Am Alten Kirchhof:**

Eine wichtige Erholungs- und Freizeitfläche ist die südlich direkt an das Sanierungsgebiet angrenzende Grünanlage der Anscharkirche (Alter Kirchhof). Die Grünfläche Am Alten Kirchhof wurde im Zuge der Neuerrichtung des Spielplatzes (unterschiedliche Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jung und Alt) gestalterisch aufgewertet und wird von Bewohnerinnen und Bewohnern des Vicelinviertels u. a. auch für größere Veranstaltungen genutzt.

**Erneuerung Schulsportplatz für halböffentliche Nutzung:**

Im Zuge der Öffnung des Schulhofes für die Bewohnerinnen und Bewohner wurde der Schulsportplatz mit einer Fläche für Ball- und Bewegungsspiele wie Fußball, Tischtennis und Streetball auf dem Schulgelände erneuert.

**Kieler Straße 54-64, Herrichtung einer Grundstücksteilfläche nach Gebäudeabbrüchen und Altlastensanierung zur Zwischennutzung:**

Die nach Abbruch der Gebäude in der Kielerstraße 54-64 angelegte grüne Fläche ist derzeit die einzige öffentlich nutzbare Grünfläche im Sanierungsgebiet. Die anfänglich als Zwischennutzung provisorisch angelegte Grünfläche auf den ehemals bebauten Grundstücken, wird so gut angenommen, dass diese weiterhin Bestand haben und als Grün- und Aufenthaltsfläche aufgewertet werden soll.

**Aufwertung der Wegeverbindung Am Alten Kirchhof:**

Der Aufenthaltscharakter der Wegeverbindung „Am Alten Kirchhof“ zwischen Kieler Straße und Christianstraße konnte durch Gestaltungsmaßnahmen und neue Sitzgelegenheiten wesentlich verbessert werden.

**Christianstraße 51 / 53, Zwischennutzung als Bürgergärten:**

Als weitere Grünfläche können die Bürgergärten auf den Grundstücken Christianstraße 51 und 53 genannt werden, die nach dem Rückbau des Gebäudes Christianstraße 51 im Jahre 2003 als Zwischennutzung angelegt worden war. Bis zur Vermarktung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke wird diese Zwischennutzung erhalten. Dabei können interessierte Bewohner einen jeweils zugeteilten Bereich eigenverantwortlich nutzen.

**Schulhof Vicelinschule:**

Der Schulhof wurde vor einigen Jahren nur teilweise aufgewertet und war auch weiterhin schlecht ausgestattet. Die größtenteils unebene und durch Rissbildungen beschädigte asphaltierte Oberfläche bedurfte einer dringenden Erneuerung. Neben dem baulichen Zustand entsprach auch die Ausstattung nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Im Anschluss an die Fertigstellung der Stadtteilschule wurden in 2014 die Außenanlagen im Bereich des Neubaus der Stadtteilschule hergestellt sowie der Schulhof der Vicelinschule umgestaltet und mit Spielgeräten ausgestattet. In diesem Zusammenhang erfolgten auch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen und die Herstellung eines Pavillions.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Defizit an öffentlichen Grün-, Frei- und Spielplatzflächen im Sanierungsgebiet in den letzten Jahren zwar reduziert werden konnte, die Bedarfdeckung aber weiterhin rechnerisch unterschritten wird. Die Verbesserung des Angebotes bleibt deshalb immer noch Schwerpunkt im Sanierungsverfahren.

## 2.9.2 Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen wurden im Rahmen der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung 1997/1998 grundstücksgenau hinsichtlich Größe, Bebauung und Versiegelung, Ausstattung und Nutzung untersucht. Bei einer Freiflächengröße von insgesamt rd.13 ha auf privaten Grundstücken, waren 1998 nur etwa 2,2 ha gärtnerisch angelegt oder hatten eine gute Aufenthaltsqualität. Neben einer erheblichen Versiegelung und Beeinträchtigung der Aufenthaltsfunktionen durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten, gab es vor allem in den offenen Innenbereichen Konflikte durch Lärm und Abgase. Darüber hinaus hatte eine größere Anzahl an Höfen eine sehr karge Ausstattung und machten einen vernachlässigten Eindruck. Im Sanierungsgebiet be-

finden sich auch mehrere größere versiegelte Flächen wie z.B. die Stellplatzanlagen der Stadtwerke Neumünster in der Bismarckstraße, des ehemaligen Supermarkts „Sky“ in der Vicelinstraße und der Parkpalette in der Christianstraße.

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes und zur Beseitigung von Defiziten und Mängeln auf den privaten Grundstücken wurden seit Beginn der Sanierung vielfältige Maßnahmen umgesetzt. Mit dem **Programm Höfe 99´ und Höfe 2000´ wurden 18 Höfe neu gestaltet und aufgewertet**. Bei den Planungen der Höfe waren oft die Mieter beteiligt, so wurden die Maßnahmen überwiegend gut angenommen. Zu erkennen war jedoch, dass mit Beendigung des Sonderprogramms „Höfe“ die Bereitschaft der Eigentümer für entsprechende Maßnahmen rasch abnahm. Durch Eigentümer- und Mieterwechsel oder durch Wohnungsleerstand besteht bei einigen dieser Höfe mittlerweile wieder Handlungsbedarf.

Die Mehrheit der privaten Freiflächen und Höfe wurde bisher noch nicht aufgewertet. Und sind in einem unbefriedigenden Zustand (Nutzung, Stellplätze, hoher Versiegelungsgrad, geringe Aufenthaltsmöglichkeit etc.). Die Aufwertung der privaten Freiflächen wird deshalb weiterhin einen besonderen Stellenwert innerhalb des Sanierungsverfahrens haben müssen. Als Steuerungsinstrument könnte die baurechtliche Zustimmung zu künftigen Anträgen auf Schaffung zusätzlichen Wohnraumes in den Dachgeschossen von einer Neuordnung der privaten Freifläche abhängig gemacht werden.

### 2.9.3 Straßenräume

Traditionell waren die Straßenräume im Vicelinviertel eher steinern und baumlos. Straßenbegleitende, alleearartige Baumpflanzungen bestehen in der Bismarckstraße in Abschnitten, in der Juliusstraße und entlang der Wegeverbindung Am Alten Kirchhof. Bis in die 1960er-Jahre war die Kieler Straße alleearartig bepflanzt, durch den „autogerechten“ Ausbau wurden viele Bäume gefällt. Generell ist der Baumbestand im Stadtteil sehr lückenhaft und pflegebedürftig. Oft wirken Bäume auf privaten Grundstücken in den Straßenraum hinein. Vorgartenanlagen prägen das Straßenbild lediglich in der Juliusstraße, wo sie ein elementarer Bestandteil der Doppelhausbebauung sind (teilweise stark überformt).

Die ursprüngliche, für das Vicelinviertel charakteristische Straßenbefestigung ist in den untergeordneten Straßen im Sanierungsgebiet überwiegend erhalten geblieben, meist aber in einem schlechten Zustand. Viele Straßen sind in ihrer Nutzung durch schadhafte Oberflächen eingeschränkt, die Geh- und Aufenthaltsqualität ist gering (Versackungen und Kanten, fehlende oder mangelhafte Straßenbeleuchtung, fehlendes Straßengrün, kein Mobiliar). Durch schadhaftes Pflaster in der Fahrbahn wird in einigen Straßen der Radverkehr stark beeinträchtigt. Zu den traditionellen Straßenbefestigungen gehören im Sanierungsgebiet Reihensteine bzw. Großpflaster in den Fahrbahnen, Klinker in den Gehwegen (vollflächig) und die mit Klinker-Rollschichten befestigten Überfahrten. Diese Befestigungen sind gebietsprägend und charakteristisch für das Stadtbild. Bei den erforderlichen Instandsetzung und Neugestaltungsmaßnahmen sollte die städtebauliche und gestalterische Eigenart dieser Straßen bewahrt werden (z.B. in Vicelin-, Anshar-, und Lornsenstraße, Wegeverbindung entlang Vicelinschule).

In diesem Sinne wurden Anfang der 2000er Jahre die Esplanade und die Joachimstraße neu geordnet, gestaltet und mit Bäumen begrünt. Auch in der westlichen Ansharstraße sind im Rahmen von straßengestaltenden Maßnahmen Baumpflanzun-

gen erfolgt. Die Fußwegeverbindung zwischen Kieler Straße und Christianstraße „Am Alten Kirchhof,, wurde neu gestaltet.



23 Vicelinstraße, charakteristischer Straßenraum / Befestigung



24 Neu gestaltete Joachimstraße

Viele Bewohner wünschten / wünschen sich weiterhin „sichtbare“ gestalterische Maßnahmen für die Aufwertung der Straßen. Die Straßenräume im nördlichen Teil des Vicelinviertels, konnten aus unterschiedlichen Gründen (Medienlage, KAG Beitragspflicht etc.) bisher noch nicht umgebaut und neu gestaltet werden. Im Rahmen einer Kinder- und Jugendbeteiligung zu Beginn der 2000er-Jahre wurden entlang einiger Schulwege, wie z.B. in der Vicelinstraße, verschiedene mobile Pflanzelemente aufgestellt, die sich aber längerfristig nicht bewährt haben und wieder abgebaut wurden. Für die Vicelinstraße, Ansharstraße (Abschnitt Vicelin- / Christianstraße) und Lornsenstraße sollten Maßnahmen zur Straßenbegrünung geprüft werden.

Die Christianstraße befindet sich ebenfalls in einem schlechten Zustand. Die in den 1960er-Jahren „autogerecht“ ausgebaute Straße weist erhebliche Funktions- und Gestaltdefizite auf. Durch die breite Asphaltfahrbahn und grauen Betonplatten der relativ schmalen Gehwege, wirkt sie öde und ungegliedert. Der Straßenraum ist unbegrünt und baumlos. Im Verlauf der Christianstraße sind einzelne Abschnitte mit sehr engen Gehwegen zu verzeichnen wie z. B. auf Höhe der Ansharstraße. Dies stellt insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Personen mit Kinderwagen etc. ein Problem dar. Durch den relativ starken Kfz-Verkehr besteht eine hohe Trennwirkung, es fehlt an sicheren Querungsmöglichkeiten und einer sicheren Radverkehrsführung.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen und das relativ hohen Geschwindigkeitsniveau in Kieler Straße und Christianstraße bestehen hier für den Fußgängerverkehr Sicherheitskonflikte. Es fehlen sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und eine barrierefreie Gestaltung von Kreuzungsbereichen. Diesbezüglich sind insbesondere die Kreuzungsbereiche im Rahmen der Schulwegsicherung zu berücksichtigen.

<b>Tabelle 2 – Zustand der Verkehrsinfrastruktur</b>		
<b>Guter Zustand</b>	<b>Befriedigender Zustand</b>	<b>Schlechter Zustand</b>
Am Alten Kirchhof	Westliche Ansharstraße	Mittlere Ansharstraße
Esplanade	Östliche Ansharstraße	Christianstraße
Joachimstraße	Juliusstraße	Lornsenstraße
		Vicelinstraße
		Anliegerstraße „Schule“



### 3. Zusammenfassung der bisherigen Entwicklungen, verbleibender Handlungsbedarf

Seit der förmlichen Festlegung 1998 konnten im Rahmen des besonderen Städtebaurecht und des Bund-Länder Programms „Soziale Stadt“ im Sanierungsgebiet Vicelinviertel vielfältige Maßnahmen auf Grundlage der VU und der Städtebaulichen Rahmenplanung 1997 / 1998 umgesetzt werden, die zu Verbesserungen führten. Trotzdem besteht weiterhin Handlungsbedarf in städtebaulicher und sozialer Hinsicht, das Sanierungsgebiet unterliegt weiterhin einem negativen Entwicklungsdruck, nicht zuletzt aufgrund von Veränderungen im gesamtstädtischen Zusammenhang:

Was hat sich verändert? Welche Problemlagen bestehen weiterhin?

Die **Siedlungs- und Bebauungsstruktur** ist seit 1997 / 1998 weitgehend unverändert geblieben. Abgesehen von einigen Gebäudeabrissen sind Stadtgrundriss und räumliches Gefüge fast vollständig erhalten geblieben. Allerdings stören manche der entstandenen Baulücken das bisher geschlossen wirkende Siedlungsensemble wie z. B. der Rückbau Christianstraße / Bismarckstraße (ehem. torartiges Entree in das Vicelinviertel). Hingegen entstanden nach dem Rückbau der Gebäude Kieler Straße / Anscharstraße durch die neu angelegten Grün- und Freiflächen neue Stadtraumqualitäten und ein positiver Entwicklungszusammenhang mit der Anscharstraße 8-10. Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sollte zukünftig ein Fokus auf störende Nebengebäude auf privaten Grundstücken gelegt werden. Durch Beseitigung dieser könnte neben einem höheren Entseiegelungsgrad auch eine Nutzungskonzentration auf die Hauptgebäude erreicht werden.

Nur wenige der **Straßenräume** wurden seit 1997/1998 grundhaft erneuert oder durch partielle Maßnahmen aufgewertet. Dazu gehören Esplanade und Joachimstraße sowie Abschnitte westlich der Anscharstraße. Durch die Maßnahmen wurde das Wohnumfeld sowie die Geh- und Aufenthaltsqualität verbessert ohne dass die charakteristische Straßenraumgestalt verloren gegangen ist. Dagegen hat sich vor allem in den Straßen mit tradiertem Natursteinpflaster seit 1997 / 1998 teilweise der Zustand weiter verschlechtert, mit Nachteilen für den Fußgänger- und Radverkehr und fehlender Barrierefreiheit. Handlungsbedarf für den Fußgänger und Radverkehr besteht auch weiterhin in der vom Kfz-Verkehr stark belasteten Christianstraße.

Die **Verkehrsbelastung durch Kfz-Verkehr** hat sich in den vergangenen Jahren in den beiden Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße und Christianstraße deutlich erhöht. Nach den Prognosen wird sich die Belastung bis 2025 weiter erhöhen. Damit wird die Tennwirkung beider Straßen in Zukunft noch höher, die Sicherheitskonflikte für Fußgänger und Radfahrer werden größer. Die Spielräume für eine Neuordnung bzw. Neugestaltung der beiden Straßen zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes sind gering. Dennoch sind vor allem Maßnahmen für die sichere Überquerung, die Schulwegsicherung und für sicheres Radfahren anzustreben.

Durch **Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** wurde seit 1997 / 1998 eine größere Anzahl von Wohn- und Wohn- / Geschäftsgebäuden aufgewertet und stabilisiert, oft mit kleinteiligen Maßnahmen, meist ohne Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Trotz intensiver Beratungen der Eigentümer gelang es aber bisher nicht, diese zu veranlassen, Gebäude mit großen Instandhaltungs- und Ausstattungsmängeln nachhaltig zu sanieren. Der Anteil unsanierter, teilweise stadtbildprägender Wohngebäude ist weiterhin sehr hoch und stellt angesichts des überwie-

gend niedrigen Mietniveaus im Viertel die Eigentümer vor große Herausforderungen, zusätzlich verschärft durch den zunehmenden Wohnungsleerstand im Viertel und in der Gesamtstadt. Hierzu besteht weiterhin großer Handlungsbedarf.

Maßnahmen zur **energetischen Ertüchtigung** von privaten Wohn- und Geschäftshäusern wurden bisher im Sanierungsgebiet kaum durchgeführt. Dies dürfte dem geringen Mietniveau, dem wachsenden Wohnungs- und Gewerbeleerstand, den Anforderungen des Denkmalschutzes und der vorherrschenden Bauweise (z. B. Sichtmauerwerk) geschuldet sein. Durch den hohen Anteil von Gebäuden, die an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, bestehen gute Voraussetzungen für eine klimafreundliche und energetisch effiziente Ertüchtigung von Gebäuden. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet sollten deshalb zukünftig stärker mit Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung verbunden werden. Dafür ist ein entsprechendes Quartierskonzept zu erarbeiten.

Der **Wohnungsleerstand** im Sanierungsgebiet ist seit 1997 / 1998 stark angestiegen. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in der Gesamtstadt, ist auch im Sanierungsgebiet bis 2025 von einem weiter ansteigendem Leerstand auszugehen. Dieser wirkt sich negativ auf das Viertel und die Nachbarschaft aus. Zur Vermeidung bzw. zur Beseitigung von Leerstand besteht weiterhin großer Handlungsbedarf vor allem hinsichtlich: Abriss nicht mehr benötigter Wohnungen (Stadtbau). Gebäude- und Grundrissanpassungen für neue Zielgruppen, ggf. Sicherungsmaßnahmen für leer stehende Gebäude, Neubau auf Abrissflächen.

Die Ausstattung des Sanierungsgebiets mit **Sozialer Infrastruktur** – vor allem mit Schulen und Kitas - ist gut. Seit 1997/1998 wurde vor allem die Vicelinschule mit Fördermitteln zukunftsfähig saniert und aufgewertet. Die Maßnahmen umfassten die Instandsetzung, Modernisierung und energetische Ertüchtigung der Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich der Freiflächen sowie den Neubau des Bildungszentrums. Die bestehende Qualität der sozialen Einrichtungen ist auch in Zukunft sicher zu stellen.

Für den hohen Anteil an junger Bevölkerung im Sanierungsgebiet sind nicht genügend offene Kinder- und Jugendeinrichtungen vorhanden. Es sind weiterhin Angebote zu schaffen, die insbesondere dem Bedarf von Jugendlichen gerecht werden.

Die für das Vicelinviertel ehemals typischen **Gemengelage / Nutzungsmischung** aus Wohnen, Läden, kleinen Handwerksbetrieben und Kleingewerbe ist seit Beginn der Sanierung 1997 / 1998 weitgehend verloren gegangen. Viele Läden vor allem in der Kieler Straße und der Christianstraße wurden aufgegeben und stehen leer oder wurden für Wohnen umgenutzt. Der Leerstand von Gewerbeflächen / Läden beeinträchtigen Image und Stadtbild im Viertel. Hierzu besteht weiterhin Handlungsbedarf. Auch die Neuordnung und Nachnutzung des ehemaligen Einzelhandelsstandort Wandmarker / Sky ist weiterhin ein besondere Aufgabe in der Entwicklung des Sanierungsgebietes, zumal hier erhebliche Potenziale für neues Leben und neue Aktivitäten im Stadtteil bestehen.

Die Ausstattung des Sanierungsgebiets mit **öffentlichen Platz-, Grün- und Spielflächen** hat sich seit 1997 / 1998 verbessert. Dafür wurden mehrere Grundstücke von der Stadt Neumünster erworben oder werden zwischengenutzt (z.B. „Vicelinplatz“, Vicelinstraße / Juliusstraße, „Bauspielplatz“ südliche Vicelinstraße, „Bürgergärten“ Christianstraße oder Kieler Straße 54-64). Quantitativ ist das Sanierungsgebiet aber weiterhin mit öffentlichen Grün- und Freiflächen nicht ausreichend versorgt. Deshalb

besteht weiter Handlungsbedarf, insbesondere bei der Schaffung neuer Spiel- und Freizeitflächen und der Erweiterung des bestehenden Bauspielplatzes.

Rd. 20 der **privaten Freiflächen und Höfe** im Sanierungsgebiet wurden seit 1997/1998 mit Städtebaufördermitteln im Rahmen von Hofsanierungs – bzw. Hofgestaltungsprogrammen (Höfe '99, Höfe '2000) sowie eine weitere geringe Anzahl von Höfen ohne Fördermittel durch die privaten Eigentümer aufgewertet. Viele private Freiflächen/Höfe sind weiterhin übernutzt, vernachlässigt und/oder versiegelt. Viele Grundstücke werden rückwärtig als versiegelte Stellplatzanlagen genutzt. Hierzu besteht weiter Handlungsbedarf.

Für die **soziale Stabilisierung und Inwertsetzung** des sozial benachteiligten Stadtteils / Sanierungsgebietes wurden seit 1997/1998 vielfältige Projekte und Maßnahmen durchgeführt. Seit 1998 kümmert sich das Quartiersmanagement um soziale, kulturelle und bildungsbezogene Belange im Sanierungsgebiet. Die Bilanz dieser Arbeit, die bisherigen Erfolge sowie die zukünftigen Aufgaben benennt das Integrierte Handlungskonzept (IHK).

#### 4. SWOT - Analyse

Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken

Auf Grundlage der Ergebnisse der Analyse werden die Stärken (Strength) und Schwächen (Weakness) sowie Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) für das Sanierungsgebiet dargestellt.

Die SWOT – Analyse ist nach Themenfeldern gegliedert.

<b>Themenfeld „Stadttraum und Siedlungsstruktur“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Besonderer Lagefaktor / innerstädtische Lage / urbaner Kiez</p> <p>Kompaktes, stadtstrukturell weitgehend geschlossenes Quartier</p> <p>Weitgehender Erhalt des ursprünglichen Stadtgrundrisses, der Siedlungsstruktur und des Gebäudebestandes mit Ablesbarkeit der einzelnen Bauepochen</p> <p>Einige punktuelle Veränderungen der Siedlungsstruktur zugunsten der Neuanlage von Grün- und Spielflächen sowie von Fußwegeverbindungen durch die Blöcke</p> <p>Punktuelle Neugestaltung von Straßen bzw. Stadträumen als Aufwertung des Stadttraums</p> <p>Straßen mit hochwertigen Oberflächenbelägen als besonderes Merkmal des Stadttraums</p>	<p>Zunehmende Anzahl an Gebäuden mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf</p> <p>Quartiersentrées mit Gestaltungs- und Funktionsmängeln (z.B. Bismarck- / Christianstraße)</p> <p>Eingeschränkte stadträumliche Verflechtung mit benachbarten Quartieren aufgrund Barrierewirkung der Kieler Straße und Christianstraße</p> <p>Aufgrund Siedlungscharakter ursprünglich keine Grün- und Freiflächen / unzureichende Versorgung mit Grün-, Spiel-, und Freiflächen</p> <p>Hohe Anzahl von Neben- / Hintergebäuden in schlechtem oder abgängigen Zustand</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Innerstädtische Lage des Quartiers / stadträumliche Verflechtungen mit Zentrum</p> <p>Lagebildung durch hochwertige und charakteristische Siedlungsstrukturen / Attraktivität durch reizvolle städtebauliche, bauliche und gestalterische Eigenart des Viertels</p> <p>Siedlungsstruktur mit Potenzial zur Schaffung von attraktiven, ggf. neuen Wohngebäuden sowie Grün- und Freiflächen</p> <p>Ansiedlungspotenziale für innovative und neue Angebote in der Siedlungs- bzw. traditionellen Bebauungsstruktur, vorrangig in leer stehenden EG-Zonen</p> <p>Umbau des Quartiers als zukunftsfähiger Wohnstandort unter Beibehaltung der Siedlungs- und Bebauungsstruktur</p> <p>Gestaltungspotenzial in Stadt- und Straßenräumen</p>	<p>Steigende Anzahl von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz</p> <p>Perforierung des Stadtgrundrisses durch Rückbau / offene Baulücken</p> <p>Weiterhin geringe Investitionsbereitschaft von Privateigentümern</p> <p>Wenig attraktive Zwischen- und Nachnutzungen auf Rückbauflächen</p> <p>Hoher Leerstand in EG-Zonen – Gefahr der Verödung von Stadträumen</p>

<b>Themenfeld „Bevölkerungs- und Sozialstruktur“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Langfristig stabile Bevölkerungszahl im Vicelinviertel (Prognose bis 2030)</p> <p>Vergleichsweise junge Bevölkerung, mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Kindern und Jugendlichen und hohem Anteil an jungen Erwachsenen (diese Altersstruktur bestand bereits 1998 und wird bis 2030 prognostiziert)</p> <p>Kulturelle Vielfalt, Mischung unterschiedlicher Nationen „Bunte Bevölkerung“</p>	<p>Nach wie vor schlechtes Image des Stadtteils (Traditionell) hoher Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund,</p> <p>Überdurchschnittlich hoher Anteil von Personen mit Sozialleistungen nach SGB II</p> <p>Überdurchschnittlich hohe Anzahl Erwerbsloser / Langzeitarbeitsloser</p> <p>Hohe soziale Belastung</p> <p>Unterdurchschnittliche Kaufkraft im Viertel</p> <p>Gefahr der Bildungswanderung (Prognose bis 2030)</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Interkultureller Stadtteil</p> <p>Lebendiges, vielschichtiges Milieu</p> <p>Vergleichsweise geringe, negative Auswirkungen des gesamtstädtisch prognostizierten demografischen Wandels auf das Viertel (Prognose bis 2013)</p> <p>Relativ junge Bevölkerungszusammensetzung</p> <p>Bevölkerungs- / Altersstruktur als Potenzial für Entwicklung als innerstädtisches Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen (insb. Junge Familien)</p> <p>Vorhandene Kooperationen / Netzwerke / Vereine als Motor für Entwicklungen im Gebiet</p> <p>Kooperationen / Netzwerke zwischen regionalen Unternehmen und Bildungseinrichtungen</p> <p>Innovative Angebote und Netzwerke</p> <p>Einsatz des Stadtteiffonds für unterstützende Maßnahmen</p>	<p>Verfestigung des schlechten Images</p> <p>Zunehmender Anteil Erwerbsloser bzw. Anstieg der Einkommensarmut: hohe Kinder- und Jugendarmut, schwierige familiäre, schulische und sozialräumliche Problemlagen, Ghettobildung</p> <p>Ohne ausreichend enge Verknüpfung von städtebaulich – sozialen Zielen, Gefahr der Verstärkung der Abwärtsspirale</p> <p>Konflikte verschiedener ethnischer Gruppen untereinander</p> <p>Bildungswanderung: Zunehmender Wegzug der jungen, gut ausgebildeten Bewohner</p>

<b>Themenfeld „Gebäudezustand“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Gebäudebestand mit Wohnpotenzial in Zentrumsnähe</p> <p>Viele Gebäudeanschlüsse an das Fernwärmenetz im Viertel</p> <p>Vergleichsweise geringe Außenwandbereiche durch überwiegend geschlossene Blockrandbebauung</p>	<p>Geringe Anzahl von sanierten und energetisch ertüchtigten Gebäuden und Anlagen</p> <p>Geringe Investitionsbereitschaft für Sanierungen oder Umbaumaßnahmen privater Eigentümer aufgrund des niedrigen Mitniveaus</p> <p>Leerstände auch in sanierten Objekten</p> <p>Steigender Anteil von Gebäuden mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, steigender Leerstand</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Großes Umbauotenzial unterschiedlicher Gebäudetypen für familiengerechte Wohnungen oder alternative Nutzungen</p> <p>Viele Gebäude mit „Charmefaktor“ (besondere Gestalt- und Gliederungselemente Fassaden)</p> <p>Möglichkeiten der gebündelten Förderung: Sanierungsmaßnahmen i.V. mit Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung</p> <p>Beseitigung von Zustandsmängeln und Ausstattungsdefiziten an Wohngebäuden z.B. durch kleinteilige und kostengünstige Maßnahmen</p> <p>Grundrissoptimierung im Gebäudebestand, Sanierung für neue Zielgruppen</p> <p>„Integriertes Klimaquartierskonzept“ mit vertiefender Untersuchung zur energetischen Sanierung im Gebäudebestand</p> <p>Rückbau Nebengebäude (Wohnen, Gewerbe etc.) zugunsten Leerstands-beseitigung in Hauptgebäuden</p>	<p>Weiterhin geringe Investitionsbereitschaft von Privateigentümern für (energetische) Sanierung</p> <p>Sanierung versus Wirtschaftlichkeitsaspekte der Eigentümer (hohe Kosten, niedrige Mieten bzw. Vermietbarkeitsrisiko)</p> <p>Energetische Sanierung versus Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Ensembles (Außenhaut), gestalterische Überformungen von stadtbildprägenden Gebäuden durch Sanierungsmaßnahmen (Fenstergliederung, Wärmedämmung - Gliederungs- und Gestaltelelemente Fassade etc.)</p>

<b>Themenfeld „Energie und Umwelt“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Gut ausgebaute stadttechnische Infrastruktur, viele Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen</p> <p>Baulich-räumliche bzw. siedlungsstrukturell gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung</p>	<p>Geringe Anzahl von sanierten und energetisch ertüchtigten Gebäuden und Anlagen</p> <p>Wenig große oder zusammenhängende Dachlandschaften ermöglichen nur bedingten Einsatz von Solarenergie (z.B. im Rahmen Quartiersklima)</p> <p>Lärmimmissionen und Schadstoffe durch ruhenden Verkehr in den Hinterhöfen</p> <p>Fehlendes Gesamtkonzept zur Stärkung des Umweltverbundes, zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Belastung und zur Entwicklung neuer Mobilitätsformen</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Integriertes Klimaschutzkonzept für die Gesamtstadt derzeit in Bearbeitung, Ergänzung durch „Integriertes Klimaquartierskonzept“ mit vertiefender Untersuchung zur energetischen Sanierung im Gebäudebestand</p> <p>Möglichkeiten der komulierten Förderung: Sanierungsmaßnahmen i.V. mit Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung</p> <p>Energieeinsparung / CO<sub>2</sub> -Reduzierung im öffentl. Raum</p> <p>Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien, zur Senkung des Stromverbrauchs im privaten und im öffentlichen Raum / Information Eigentümer zu energetischer Gebäudeoptimierung</p> <p>Entsiegelung privater Hof-/ Freiflächen (Aufwertung Ökologie, Klimaschutz, Wasserhaushalt etc.)</p> <p>Neue Mobilitätsformen, auch im Zusammenhang mit innovativen Dienstleistungen (E-Bikes, Car-sharing, Ladestationen etc.)</p>	<p>Energetische Sanierung versus Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Ensemble (Außenhaut)</p> <p>Energetische Sanierung versus Wirtschaftlichkeitsaspekte Eigentümer (hohe Kosten, niedrige Mieten bzw. Vermietbarkeitsrisiko)</p> <p>Unsichere Rentabilität der stadttechnischen Infrastruktur im Rahmen des Bevölkerungsrückgangs und des ansteigenden Leerstandes in der Gesamtstadt</p>

<b>Themenfeld „Denkmalschutz, stadtbildprägende Einzelgebäude, erhaltenswerte Ensemble und Anlagen“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Kompaktes, stadtstrukturell weitgehend geschlossenes Quartier mit vielen reizvollen und architektonisch besonderen Einzelobjekten</p> <p>Ablesbarkeit unterschiedlicher Bauepochen, erhaltenswerte Ensemble / viele Gebäude mit „Charmefaktor“</p> <p>Mittlerweile relativ hoher Anteil an (einfachen) Kulturdenkmälern (Gebäuden und Anlagen)</p> <p>Straßen mit hochwertigen Oberflächenbelägen (erhaltenswerte Anlagen / Straßenräume)</p>	<p>Zunehmende Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf</p> <p>Gestalterische Überformungen von historischen Gebäuden durch Sanierungsmaßnahmen</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Imageaufwertung durch Stärkung der reizvollen städtebaulichen, baulichen und gestalterischen Eigenart des Viertels bzw, durch Hervorheben besonderer Einzelgebäude</p> <p>Gestaltungspotenzial von Straßenräumen unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Materialität</p>	<p>Zunehmender Leerstand und Zustandverschlechterung von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden, Ensemble</p> <p>Verlust von architektonischen Qualitäten durch energetische Ertüchtigung (Wärmedämmung, Fenstergliederung, Gestaltelemente etc.)</p>



<b>Themenfeld „Wohnen“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>„Kompaktes“ Quartier mit traditionellen Nutzungen, Schwerpunkt Wohnen sowie Angebote von Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe und Kultur</p> <p>Vitale und stabile Eigentümerstruktur / Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten im Bereich um Esplanade und Joachimstraße</p> <p>Junge Wohnbevölkerung für neue Wohnformen*</p> <p>Punktueller Neuanlagen wohnungsnaher Grün- und Aufenthaltsbereiche (Aufwertung Wohnstandort / Wohn- und Lebensqualität)</p> <p>Preiswertes Wohnen in innenstadtnaher Lage</p>	<p>Zunehmender Anteil von Wohngebäuden mit hohem Sanierungs-, Modernisierungsbedarf und Leerstand, dispers verteilter Leerstand im Gebiet</p> <p>Fehlende Investitionsbereitschaft der Einzeleigentümer (Sanierung / Grundrissveränderungen Wohngebäude)</p> <p>Schlechte Vermietbarkeit aufgrund Überangebot an leerstehendem Wohnraum in der Gesamtstadt</p> <p>Unzureichend ausdifferenziertes Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen, zu geringes Angebot an großen Wohnungen für Familien</p> <p>Niedriges Mietniveau fördert Zuzug sozial schwacher Bevölkerungsschichten</p> <p>(noch) zu viele Defizite im Wohnumfeld, wenige attraktive private Freiflächen</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Innerstädtische Wohnlage des Quartiers</p> <p>Zukunftsfähiges Viertel mit Nutzungsmischung aus innovativen Formen des Wohnens, auch i.V. mit Dienstleistung, Einzelhandel und Kultur (z.B. Anscharstraße 8/10 Wohnen und Arbeiten Kreativwerkstatt)</p> <p>Nachnutzung von leer stehenden Wohnflächen durch neue Nutzergruppen</p> <p>Flächenpotentiale für Wohnneubau auf brachliegenden oder zwischengenutzten Flächen</p> <p>Entwicklung von verschiedenen Wohnstrukturen und Angeboten (z.B. Wohnungsangebot für ein breites Spektrum von Einkommensgruppen und Haushaltstypen, altersgerechte Wohnungen)</p> <p>Schaffung von identitätsstiftenden Nachbarschaften, Aktivierung von vorh. Netzwerken, Vereinen zur gemeinsamen Entwicklung innovativer und familienfreundlicher Wohnformen</p> <p>Nutzung der Sozialen Wohnraumförderung</p>	<p>Abwärtsspirale durch niedriges Miet-Niveau i. V. mit Zuzug weiterer sozial schwacher Bevölkerungsschichten aus anderen Stadtteilen</p> <p>Keine Rentabilität von Investitionen (Sanierungsmaßnahmen) durch geringe Mieten und Leerstände auch sanierter Wohnungen / ggf. dauerhaft fehlende Investitionsbereitschaft der Privateigentümer,</p> <p>Wenig attraktive Zwischen- und Nachnutzungen zur Attraktivierung als Wohnstandort auf Rückbauflächen</p> <p>Wohnungsleerstand in anderen Stadtteilen</p> <p>Weitere Verschlechterung der Wohnbausubstanz</p> <p>Verstärkte Abwanderung von Bewohnern aufgrund schlechter Wohnsituation / schlechtes Image</p>

<b>Themenfeld „Gewerbe, Handel, Dienstleistung - Leerstände“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Stadtteil mit lebendiger Nutzungsmischung aus Wohnen, Läden und Gewerbe in Zentrumsnähe</p> <p>Hauptgeschäftsbereiche Kieler Straße, Christianstraße – gute Erreichbarkeit</p> <p>Synergieeffekte durch Nähe zur Innenstadt</p> <p>Besatz von kleinteiligen Läden, Handwerksbetrieben und Dienstleistungen für die tägliche Versorgung, lebendige Angebotsstruktur auch im Kontext mit multikultureller Bevölkerung</p> <p>Vielfältiges Flächenpotential für Kunst, Kultur, Handwerk</p>	<p>Hoher Leerstand von Einzelhandelsflächen / Läden in EG-Zonen, starker Rückgang der traditionellen Nutzungsmischung von Wohnen und Läden / Handwerk</p> <p>Nicht zeitgemäße Grundrisse und / oder Ausstattungen von EG-Zonen oder Läden</p> <p>Nähe zur Innenstadt – großflächige Angebote zerstör(t)en kleinteilige Einzelhandelsstruktur</p> <p>Grundversorgung weitgehend außerhalb des Gebietes</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Ausbau der Angebote an „multikulturellem Einzelhandel“</p> <p>Weitere Ausbaumöglichkeiten für Nischennutzungen z.B. Kunst und Kultur ( beabsichtigte Entwicklung des Bereichs Anscharstraße / Vicelinstraße / Kieler Straße für soziale und kultur-kreative Angebote, Nutzungen / Festsetzung der Nutzung durch B-Plan 26</p> <p>Flächenpotenziale für Ansiedlung / Entwicklung für Gewerbe-, Handel und Dienstleistung</p> <p>Raumpotenziale für innovative und neue Angebote, vorrangig in leer stehenden EG-Zonen</p> <p>Günstige Räume für Existenzgründer</p> <p>Aktivierung vorh. Netzwerke / Vereine als Motor für innovative Entwicklungen und Neuansiedlungen</p> <p>Möglichkeiten des Einsatzes des Stadtteifonds</p>	<p>Weitere Geschäftsaufgaben und zunehmender Leerstand durch den innenstadtnahen (großflächigen) Einzelhandel und durch steigende Mieten nach Modernisierungen</p> <p>Weiterer Rückgang der vorhandenen Durchmischung, keine innovativen Neuansiedlungen</p>

<b>Themenfeld „Soziale Einrichtungen“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Insgesamt gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</p> <p>Gut ausgestatteter Grundschulstandort / besondere Profilierung durch Ausbau der Vicelinschule zur Stadtteilschule</p> <p>Neubau Stadtteilschule / Bildungszentrum</p> <p>Gute, bedarfsgerechte Versorgung mit Kita-Plätzen und Krippenplätzen</p> <p>Vielfältiges Angebot an Beratungseinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Familien, Migranten sowie für Senioren und Menschen mit Behinderungen</p> <p>Sanierte / teils neu gebaute Gebäude und Anlagen der sozialen Infrastruktur</p> <p>Gute Erreichbarkeit der Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur</p>	<p>Fehlende Räume / Angebote für Jugendliche und fehlende Angebote im Bildungs-, Beratungs- und Freizeitbereich</p> <p>Dauerhafte Unterstützung der Bevölkerung durch soziale Betreuungs- und Beratungsangebote erforderlich</p> <p>Defizite an Freiflächen / Außenangeboten für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen (ggf. auch betreutes Angebot)</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Entwicklung des ehem. Fabrikgebäude Ansharstraße 8-10 für soziale und kultur-kreative Angebote</p> <p>Erhalt und weiterer Ausbau der bildungsbezogenen, (sonder)pädagogischen, kulturellen Angebote</p> <p>Prognostizierte, stabile Schülerzahlen bis 2030</p> <p>Prognostizierter Anteil an „jungen Menschen“ im Quartier bis 2030</p> <p>Vorhandene Kooperationen / Netzwerke zwischen Bildung, Wirtschaft</p> <p>Ausbau von Angeboten der sozialen Infrastruktur</p> <p>Umfangreiche Flächenangebote für Nischennutzungen z.B. Kunst und Kultur möglich</p> <p>Aktivierung Existenzgründung</p> <p>Möglicher Einsatz von Stadtteiffonds für unterstützende Maßnahmen</p>	<p>Zunehmende Folgen von Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut,</p> <p>Ständige Unterstützung sozial schwacher und bildungsferner Bevölkerungsgruppen</p> <p>Bildungswanderung – Wegzug junger oder bildungsnaher Bevölkerungsgruppen z.B. wegen schlechter Chancen auf dem lokalen Arbeitsmarkt</p> <p>Diskrepanz zwischen Qualifizierung und Anforderungen an Arbeitsmarkt</p>

<b>Themenfeld „Verkehr und Straßenraum“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Kurze Wege - direkte Erreichbarkeit des Vicelinviertels von der Innenstadt über Kieler Straße und Christianstraße</p> <p>Gute verkehrliche Anbindung für den Pkw-Verkehr an den Stadtring und die Autobahn A7</p> <p>Sehr gute fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums und Bahnhofs (5-10 min)</p> <p>Gute und flächendeckende ÖV-Anbindung (Buslinien), gute Erreichbarkeit der Haltestellen</p> <p>Niedriges Geschwindigkeitsniveau in den Erschließungsstraßen (Tempo 30 Zone)</p> <p>Heraushaltung von „Schleichverkehren“ durch Verkehrsführung (Einbahnstraßen)</p> <p>Prägnante und charakteristische Straßenräume durch tradierte Gestaltungselemente</p> <p>Ausreichendes Angebot an Pkw-Stellplätzen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum</p>	<p>Hohe Verkehrs-, Lärm- und Feinstaubbelastung sowie Barrierewirkung in den Hauptverkehrsstraßen Christianstraße und Kieler Straße</p> <p>Kreuzungsbereiche mit Funktions- und Gestaltungsmängeln (kaum Querungsmöglichkeiten, Mängel in Schulwegsicherung)</p> <p>Beengte Radverkehrsanlagen in der Kieler Straße, fehlende Radverkehrsanlagen in der Christianstraße, fehlender Fahrkomfort durch Natursteinpflaster in den Erschließungsstraßen</p> <p>Fehlende straßenunabhängige oder sichere Wegeverbindungen zu benachbarten Quartieren</p> <p>Beeinträchtigung von Geh- und Aufenthaltsqualitäten in den Nebenanlagen durch schadhafte Oberflächen und Befestigungen</p> <p>Fehlendes Gesamtkonzept zur Stärkung des Umweltverbundes</p> <p>„Steinerne“, teils öde wirkende Straßenräume, Zustandsmängel</p> <p>Schlechter Zustand von Fahrbahnen und Gehwege</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit (Querungsmöglichkeiten, Schulwegsicherung) und zur Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus</p> <p>Radweg Christianstraße / Einbindung in überörtliche Rad- und Fußwegeplanungen, Verbesserungen für den Radverkehr durch ebene Oberflächen</p> <p>Verbesserungsmöglichkeiten der Straßengestaltung, grundlegende Erneuerung</p> <p>Begrünung von Straßen</p> <p>Neuordnung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken zugunsten von attraktiven Freiflächen</p>	<p>Zunehmender Anstieg des Kfz-Verkehrs in Christianstraße und Kieler Straße (Prognose bis 2025)</p> <p>Beeinträchtigung der Wohn- und Einzelhandelsstrukturen durch Lärm, Abgase und Feinstaub vor allem in Christianstraße / Kieler Straße</p> <p>Durch Abriss von Gebäuden, Gefahr der Zwischennutzungen brachliegender Flächen als Stellplätze</p>

<b>Themenfeld „Grün- und Freiflächen“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Private tiefe Grundstücke mit meist hohem Freiflächenpotenzial</p> <p>Punktuelle Neuschaffung öffentlicher oder öffentlich nutzbarer Grün-, Frei- und Spielflächen</p> <p>Bürgergärten als temporäre Nutzungen</p> <p>Temporäre Grünfläche auf Brachfläche Kieler Straße / Anscharstraße</p> <p>Neu gestaltete private Innenhöfe (Hofprogramm '99 / 2000)</p>	<p>Trotz Schaffung neuer Grünanlagen Unterversorgung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen</p> <p>Gestalterische Mängel an bestehenden Grün- und Freiflächen (Am Alten Kirchhof und „Vicelinplatz“)</p> <p>Fehlende oder unzureichende Straßenbegrünung</p> <p>Private Freiflächen / Höfe mit erheblichen Gestaltungsmängeln und geringer Aufenthaltsqualität, hoher Versiegelungsgrad</p> <p>Fehlende straßenunabhängige Verknüpfung zu umliegenden Quartieren, Grün- und Freiflächen</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Ausbau von Grün- und Wegeverbindungen / Einbindung in das überörtliche Grünflächennetz</p> <p>Nähe / gute Anbindung zu Grün- und Freiflächen der Innenstadt (Am Alten Kirchhof / Rencks Park)</p> <p>Zwischennutzung oder dauerhafte Neugestaltung von un-/ untergenutzten Freiflächen, Brachen, freiwerdenden Grundstücken für Erholung, Freizeit</p> <p>Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes, Begrünung der Straßenräume</p> <p>Aufwertung der privaten Innenhöfe (Aufenthaltsqualität, Klimaverbesserung, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Entsiegelung etc.)</p>	<p>Eingeschränkte Investitionsbereitschaft von Eigentümern für die Aufwertung privater Hof- und Freiflächen</p> <p>Brachfallende Grundstücke nach Rückbau ohne Gestaltmaßnahmen</p> <p>Hoher Bewirtschaftungsaufwand (Pflege, Unterhalt) der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen</p> <p>Grünflächenpotentiale vs. Bauflächenpotentiale z.B. Grundstücke der Bürgergärten</p>

Quellen: Eigene Auswertung 2013 BIG

<b>Themenfeld „Barrierefreiheit“</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p>Gute baulich- räumliche Voraussetzungen für eine beispielgebende Entwicklung zu einem barrierefreien Stadtteil</p> <p>Gute Vernetzung, kurze Wege</p> <p>Barrierefreie Grundschule Vicelinschule und Stadtteilschule, barrierefreier Schulhof</p> <p>Barrierefreie Kita Zwergenland und Krippe „Kleine Fische“</p>	<p>Defizite bei der Barrierefreiheit in öffentlichen und öffentlich nutzbaren Gebäuden sowie in der Erreichbarkeit (Zuwegung, Treppen etc.)</p> <p>Fehlende bzw. unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum (Stolperkanten, fehlende Absenkungen und Leitelemente, keine gesicherten Querungshilfen etc.)</p> <p>Mängel in der Barrierefreiheit bei bestehenden Grün- und Freiflächen</p>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<p>Barrierefreiheit im öffentlichen Raum „design for all“ , an aktuelle Anforderungen angepasste Maßnahmen im öffentlichen Raum</p> <p>Barrierefreie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur „design for all“ / Inklusion, sichere und barrierefreie Wege und Zuwege</p> <p>Barrierefreie andere öffentlich nutzbaren Gebäuden und Einrichtungen</p> <p>Gesamtkonzeptes „Barrierefreiheit“ im Sinne von „design for all“</p>	

## 5. Leitbild

Dem Integrierten Handlungskonzept 2012 (IHK) für den Zeitraum 2007 bis 2015 liegt folgendes Leitbild zugrunde:

„Das Vicelinviertel entwickelt sich zu einem familienfreundlichen Stadtteil für Menschen mit unterschiedlicher ethnischer und sozialer Herkunft.“

Die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans für die Entwicklung des Sanierungsgebiets Vicelinviertel folgt diesem Leitbild. Daraus lassen sich für das Sanierungsgebiet Ziele und Maßnahmen für einen urbanen, jungen, familienfreundlichen und multikulturellen Stadtteil ableiten. Die entsprechenden Entwicklungsziele für das Gebiet und eine Beschreibung des angestrebten Zustands wird im Folgenden erläutert. Wichtige Sanierungsziele aus VU und Städtebaulicher Rahmenplanung von 1997 / 1998 hinsichtlich einer am Bestand orientierten Entwicklung werden weiterhin verfolgt.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine zentrumsnahe Lage, einen urbanen Charakter und seine vergleichsweise guten Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Nutzungsvielfalt und heterogene Bewohnerstruktur können Grundlage für einen Stadtteil mit urbanen Charakter sein. Diese Potentiale sollten genutzt werden, um das Sanierungsgebiet zu einem attraktiven Stadtquartier mit den Vorteilen der Zentrumsnähe zu positionieren.

Die zentrale Lage, die gute ÖV-Anbindung und die verbesserte soziale Infrastruktur bieten gute Standortvoraussetzungen für junge Menschen und Familien. In der Analyse wurde bereits dargestellt, dass es sich um das jüngste Stadtquartier in Neumünster handelt. Dieses Potential gilt es zu sichern und fortzuentwickeln. Daher müssen gute Rahmenbedingungen für junge Familien und Kinder im Wohnumfeld geschaffen und dauerhaft gesichert werden. Die erforderlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind bereits verbessert worden. Dennoch ist die Versorgung mit Kinder- und Jugendeinrichtungen zukünftig weiter zu entwickeln und das Angebot zu ergänzen.

Die Sanierungsziele sind noch stärker als bisher auf die Beseitigung von baulichen Missständen und die Nutzung der vorhandenen Entwicklungspotentiale auszurichten. Ziel ist es, das Wohnen im Sanierungsgebiet zu stärken und gebietstypische Gebäude zu erhalten. Hierfür ist die Sanierung und Modernisierung des noch nicht sanierten Wohnungsbestandes fortzuführen, und im Hinblick auf aktuelle und zielgruppenspezifische Wohnbedürfnisse anzupassen. Um dem Verbleibewillen der Bewohnerinnen und dem gleichzeitigen Bestreben nach Eigentumbildung Rechnung zu tragen, ist verstärkt auf die Entwicklung bezahlbaren Wohneigentums hinzuwirken.

Es ist außerdem unzureichend, längerfristig nur den Erhalt denkmalgeschützte Gebäude sicher zu stellen. Stadtbildprägenden Gebäude und prägnante Bebauungsensembles sollte- auch wenn sie nicht in die Denkmalliste aufgenommen wurden, ebenfalls erhalten werden. Mit der Sanierung von gründerzeitlichen Altbauwohnungen kann ein attraktives und milieubildendes Wohnungsangebot geschaffen werden, das bei (jungen) Mietern / Eigentümern vergleichsweise begehrt ist.

Für neue zielgruppenspezifische Wohnungsangebote im Gebiet sollten zudem die im Maßnahmenplan ausgewiesenen Neubaupotentiale genutzt werden.

Die Unterversorgung von öffentlichen Grün- und Freizeitflächen im Sanierungsgebiet gilt es zu beheben und defizitäre Flächen aufzuwerten. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls die teilweise stark versiegelten Straßenräume zu begrünen und Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität umzusetzen. Bei der Erneuerung der Straßen und Gehwege sollten einheitliche und auf das tradierte Straßenbild abgestimmte Materialien verwendet werden, um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen.

## **6. Städtebauliche Handlungsfelder und Maßnahmen**

Aufbauend auf der Bestandsanalyse, der im Kapitel 3. zusammengefassten Entwicklungsbilanz und dem benannten Handlungsbedarf, der SWOT-Analyse und dem formulierten Leitbild werden Handlungsfelder mit entsprechenden Sanierungszielen und Maßnahmen herausgearbeitet.

Vor dem Hintergrund der verbleibenden Restlaufzeit des Sanierungsgebietes und der zur Verfügung stehenden Fördermittel liegt der Fokus vor allem in der angestrebten Beseitigung städtebaulich – baulicher Missstände und der intensiveren Nutzung vorhandener Entwicklungspotenziale, die zur Entwicklung des Vicelinviertels als familienfreundlichen Stadtteil für Menschen mit unterschiedlicher ethnischer und sozialer Herkunft beitragen sollen:

Handlungsfeld: Gebäude und Anlagen

- a) Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- b) Neubebauung, Rückbau und Umnutzung von Brachflächen

Handlungsfeld: Nutzungen und Leerstände

Handlungsfeld: Verkehr und Straßenraum

Handlungsfeld: Grün- und Freiflächen

Handlungsfeld: Energie und Umwelt

Handlungsfeld: Barrierefreiheit



## Handlungsfeld Gebäude und Anlagen

### a) Sanierungs- und Modernisierung von Gebäuden und Anlagen

Die Festlegung für den Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der Gebäude und deren Priorisierung leitet sich zum einen aus dem in der Bestandsanalyse ermittelten Zustand der Gebäude, zum anderen aus ihrer denkmal- und erhaltenswürdigen Bedeutung ab (denkmalgeschützte, stadtbildprägende Gebäude / Ensemble).

Der Kategorie „Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit hoher Priorität“ werden Gebäude zugeordnet, die einen schlechten baulichen Zustand aufweisen sowie Gebäude, die sich in einem beeinträchtigten bzw. mittleren baulichen Zustand befinden, aber denkmalgeschützt sind oder einen besonderen stadtbildprägenden Charakter haben. Dazu zählen:

Anscharstraße 3, 5, 8-10 (Teil), 18, 20, 22, 23, 24, 25, 31, 33, 34, 36, 38

Esplanade 11,13, 20 (Hintergebäude als Nr. 22)

Christianstraße 41, 43, 62, 63, 66, 68, 70, 72, 78, 80, 82, 84, 86

Juliusstraße 8, 12, 12a, 19

Kieler Straße 68, 72, 82, 88

Lornsenstraße 2, 6 -12, 18

Vicelinstraße 12-16, 19, 23, 25, 27, 30, 31, 34, 38

Joachimstraße 3, 10, 16, 25, 28, 29, 32

Der Kategorie „Sanierungs- und Modernisierungsbedarf mit mittlerer Priorität“ zählen Gebäude, die sich in einem beeinträchtigten bzw. mittleren baulichen Gebäudezustand befinden:

Anscharstraße 52

Bismarckstraße 2, 34, 50

Christianstraße 35, 37, 60, 64, 92

Esplanade 2, 8, 14, 16, 17, 18, 23

Lornsenstraße 15, 16, 19

Joachimstraße 5, 6, 11, 15, 20, 21, 23, 26

Kieler Straße 26/28/30, 34, 38, 40, 76, 78, 92, 96, 100, 102

Lornsenstraße 15, 16, 19

Einige wenige Gebäude, deren Gebäudezustand beeinträchtigt war, wurden aufgrund ihrer städtebaulichen oder baulichen Eigenart nicht in diese Kategorien überführt (z.B. Fassadenmaterialität, Baualter / Architektur, Bauflucht).

Bei den Kategorien wird weder zwischen der Eigentümer-, noch zwischen der Nutzungsstruktur der Gebäude differenziert.

Neben der Verbesserung des Gebäudezustandes (energetisch effiziente Sanierung, Modernisierung) soll auch die Anpassung der Grundrisszuschnitte an aktuelle und künftige Bedarfe unterschiedlicher Nutzergruppen, insbesondere auf die Bedürfnisse von jungen Familien, geprüft und abgestimmt werden.

Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei den 11 überwiegend leer stehenden Gebäuden mit einem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der hohen und mittleren Priorität zukommen, die eine negative Wirkung auf das jeweilige Umfeld haben. Diese gilt es vorbehaltlich des wirtschaftlichen Aufwandes und der Verhältnismäßigkeit zu erhalten und vor einem weiteren Verfall zu schützen.

Wie bereits in der Analyse beschrieben, wurden bisher meist einzelne, kleinteilige Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt, da die Investitionsbereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer für umfangreiche Maßnahmen relativ gering ist. Um eine höherer Sanierungsbereitschaft zu erzielen, ist es notwendig, die Eigentümer stärker über Fördermöglichkeiten und -bedingungen zu informieren und zu aktivieren. Für jedes Gebäude, das mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung saniert wird, ist eine ausführliche objektbezogene Bauzustandsuntersuchung (Modernisierungsuntersuchung) zu erstellen. In diesem Zusammenhang ist dann auch eine vertiefende energetische Beurteilung und Bewertung der Gebäude durchzuführen.

### **Sanierungsziele: Sanierung und Modernisierung**

- Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Viertels mit seiner prägnanten Siedlungs- und Bebauungsstruktur
- Sanierung/ Modernisierung und Qualifizierung, insbesondere der erhaltenswerten, stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Einzelgebäude und Ensemble (s. o.)
- Aufwertung und Anpassung an ein zeitgemäßes und zukunftsfähiges Wohnungsangebot
- Entwicklungen im Bestand für innovative bzw. familiefreundliche Wohnformen

### **Maßnahmen**

- Sanierung und Modernisierung der Gebäude und Anlagen, vorrangig mit hoher und mittlerer Priorität (Einzelmaßnahmen siehe Liste oben)
- Sanierung / Gebäudeoptimierung / Schaffung von Anreizen für Investition in die klimafreundliche und energetisch effiziente Ertüchtigung von privaten Wohn- und Geschäftshäusern
- Grundrissoptimierung für bessere Vermietbarkeit
- Schaffung familiengerechter Wohnungen

- Sanierung / Klimafreundliche und energetisch effiziente Ertüchtigung von öffentlichen Gebäuden wie z.B. Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Aspekten „design for all“ (Barrierefreiheit, Inklusion etc.)
- Prüfen von angestrebten Sanierungsabsichten mit der Vereinbarkeit des Erhaltes der besonderen architektonischen oder gestalterischen Eigenart von Gebäude / Abgleich mit Denkmalschutz, Ensemblewirkung o.ä
- Qualifizierung des Vicelinviertels / Vertiefende Untersuchung sowie Erarbeitung eines „Klimaquartierskonzeptes“ zur Unterstützung und Aktivierung der angestrebten Sanierungsziele / Prüfen der Kumulation unterschiedlicher Fördermittel
- Beteiligung und Aktivierung von Anwohnern, Eigentümern und Interessierten, z.B. auch hinsichtlich der Schaffung von Wohneigentum (Teilungen Mietshäuser, Veräußerungen, Mietkauf, Eigentümergruppen etc.)

## **b) Rückbau, Neubau und Umnutzung von Brachflächen**

Für eine Aufwertung des Gebietes werden auch punktuelle Abrissempfehlungen für Gebäude, Gebäudeteile, Nebengebäude oder Anlagen, die nicht mehr im Bestand zu sichern sind, oder als besonderer städtebauliche Missstand gelten, empfohlen. Die Gebäude und Grundstücke, ebenso wie bereits bestehenden Brachen und Lücken sollen zugunsten von neuen Entwicklungsmöglichkeiten freigelegt, ggf. altlastenbereinigt und / oder entsiegelt werden (Neubau oder Umnutzung z.B. für Grün- und Freiflächen). Dazu zählen:

Kieler Straße 82, Hintergebäude

Kieler Straße 84, Hintergebäude

Bismarckstraße 52 (Baulücke Vorderhaus, Rückbau Hintergebäude)

Bismarckstraße 58-62 / Christianstraße 95 (Baulücken)

Christianstraße 39 (Rückbau Vordergebäude, Baulücke Hintergebäude)

Christianstraße 51 / 53 (Baulücken als Bürgergärten)

Anscharstraße 10 Teilabriss

Vicelinstraße 4 (zugunsten von Grün / Spielflächen)

Vicelinstraße 5 -9

Joachimstraße 30 (Ruine)

Das Grundstück Bismarckstraße 52 weist einen hohen städtebaulichen Missstand auf. Es ist geplant, die nicht erhaltenswerte eingeschossige Bebauung zurück zu bauen und durch einen Neubau zu ersetzen (mögliche Anpassung der Gebäudehöhe an umgebende Bebauung). Dabei ist die Bauflucht einzuhalten, um den geschlossen wirkenden Straßenraum bzw. Bebauung zu erhalten.

Die Unterbrechung der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung im Bereich der Christianstraße 51 und 53 sowie die freigeräumte Fläche Christianstraße 95, Bismarckstraße 58-62 wirken sich negativ auf die städtebauliche Struktur und die

bisher als torartiges Entrée in das Viertel wirkende Bebauung aus. Die Stadt verfolgt das Ziel, die unbebauten Grundstücke zwecks Neubebauung zu vermarkten.

Auf dem Grundstück Joachimstraße 30 sind nur noch bauliche Überreste eines Mehrfamilienhauses erkennbar. Auf dem Grundstück bietet sich der Abriss der bisherigen Bebauung und der Neubau eines Wohnhauses an.

Das Gebäude der ehemaligen Textilfirma in der Anscharstraße 8/10 wurden in den 1970er Jahren im östlichen Bereich mit einem eingeschossigen Anbau ergänzt. Um die ursprüngliche Gestalt des Gebäudes wieder herzustellen, soll der Gebäudeanbau zurückgebaut werden.

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Neunutzung des ehem. Fabrikgebäudes und der Neuordnung des Geländes, sollen auch die angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude der Vicelinstraße 5, 7 und 9 hinsichtlich Umnutzung, Neuordnung bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für Neubebaupotentiale untersucht werden.

Für die Reaktivierung und Umnutzung verschiedener – teils bereits brach gefallener – Grundstücke werden Maßnahmen zur Freilegung und ggf. Bereinigung der Flächen vorgesehen wie z.B. Vicelinstraße 4 (Erwerb und Herrichtung), Christianstraße 95, Anscharstraße 8 – 10, Christianstraße 39, Bismarckstraße 52.

Die vorgesehenen Maßnahmen im Vicelinviertel sind als behutsam zu beschreiben und stehen in Abhängigkeit der gesamtstädtischen Entwicklungen hinsichtlich Demografie und Wohnungsleerstand. Auch wenn das Vicelinviertel als junger Stadtteil zunächst nicht von den Auswirkungen des demografischen Wandels in der Gesamtstadt betroffen ist, werden die Neubaupotentiale auch vor dem Hintergrund der schrumpfenden Gesamtstadt Neumünster genau geprüft werden. Die in Neumünster zurzeit nachgefragten Wohnformen (Einfamilien- / Stadthäuser) werden derzeit an attraktiveren Standorten in der Stadt realisiert. Angestrebt wird daher vorrangig eine Revitalisierung dieser Flächen für Zwischennutzungen bzw. Grün- und Spielangebote sowie für familiengerechte Wohnformen, die für das Viertel als zukunftsfähig betrachtet werden.

### **Sanierungsziele: Rückbau, Neubau und Umnutzung von Brachflächen**

- Inwertsetzung von Rückbauflächen / Beseitigung städtebaulicher oder baulicher Misständen unter Bewahrung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Viertels
- Reaktivierung von Brachen oder brachgefallenen Grundstücken vorrangig für Grün- und Freiflächen bzw. für neue bzw. zukunftsfähige Wohnformen
- Schaffung neuer Orte für die Belebung des gemeinschaftlichen Lebens im Vicelinviertel

## Maßnahmen

- Behutsamer Einzelabriss von nicht denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden, Gebäudeteilen oder Ensemble zugunsten von Entwicklungen vorrangig für neue Wohnformen oder Grün- und Freiflächen (Einzelmaßnahmen siehe Liste oben)
- Vertiefende Untersuchung von Flächen mit Neuordnungsbedarf wie z.B. Stellplatzfläche der Stadtwerke SWN (Vicelinstraße / Bismarckstraße) oder Areal um die Anscharstraße 8-10, Vicelinstraße 5-9, Kieler Straße 54 – 64 (B-Plan 26, Mix aus Kunst / Kultur und Kreativwerkstatt ggf. mit Sonderformen Wohnen, Grün- und Freiflächen); Parkpalette Christianstraße / Am Alten Kirchhof
- Einbeziehung und Anpassung von baulichen Maßnahmen im Hinblick „design for all“ (Barrierefreiheit)
- Ordnungsmaßnahmen als vorbereitende Maßnahmen für Reaktivierung oder Umnutzung von Grundstücken (s.o.)
- Beteiligung und Aktivierung von Anwohnern, Eigentümern und Interessierten / Schaffung von Anreizen für (Neu)Investition

### **Handlungsfeld Nutzungen und Leerstände**

(hier: Schwerpunkt Soziale Einrichtungen / Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)

Wie in der Bestandsaufnahme und -analyse dargestellt, verliert das Sanierungsgebiet nach und nach seinen traditionellen Nutzungsmix von Wohnen und Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Ein Teil dieser Mischung besteht noch in der Christianstraße und Kieler Straße. Es gilt, diese vorhandene Nutzungsmischung im Sanierungsgebiet zu stabilisieren und den Leerstand kleinerer Ladeneinheiten zu beseitigen.

Ein Großteil der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen (Läden und EG-Zonen) ist aufgrund des baulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes weder für Inhaber oder Pächter, noch für Kunden attraktiv. Ebenso wirken sich die Leerstände negativ auf das gesamte Quartier aus (Verwahrlosungstendenz).

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit bauliche Maßnahmen z.B. die Sanierung der Ladenzonen ggf. in Verbindung mit der Schaffung zeitgemäßer Grundrisse zu einer Reaktivierung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen oder auch für neue Nutzungen führen können. Im Fokus könnten dabei auch Nutzungen von Vereinen und Interessengemeinschaften stehen.

Ebenso besteht weiterhin ein Bedarf an der Einrichtung von Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit, auch wenn das Angebot an öffentlichen und sozialen Einrichtungen im Sanierungsgebiet mittlerweile gut ausgebaut wurde. Für die offene Kinder- und Jugendarbeit gibt es jedoch außer einer kleinen städtischen Einrichtung kein ausreichendes Angebot.

Insgesamt fehlen im Vicelinviertel dafür die entsprechenden Räumlichkeiten, so dass geplant ist, das leer stehende Gebäude der ehemaligen Textilfabrik in der Anscharstraße 8/10 für entsprechende Nutzungen umzugestalten. Das Ziel ist dabei die räumliche Konzentration der Kinder- und Jugendarbeit in unmittelbarer Nähe zur Stadtteilschule. Um die historische Bedeutung und besondere architektonische Eigenart des ehem. Fabrikgebäudes zu bewahren, soll der eingeschossige Anbau abgerissen und somit die ursprüngliche Gestalt des zweigeschossigen Klinkerbaus wieder hergestellt werden. Die Umnutzung des Gebäudes in eine Gemeinbedarfseinrichtung für Kinder und Jugendliche im Erdgeschoss, wie auch die Schaffung von Räumlichkeiten für Kultur- und Kunst wird angestrebt. Für die Kunstszene und Kreativwirtschaft in Neumünster soll so ein räumlich konzentriertes Flächenangebot geschaffen werden. Die räumliche Verflechtung der unterschiedlichen Nutzungen und städtebaulichen Beziehungen in diesem Bereich machen eine Neuordnung des gesamten Areals notwendig. Diesbezüglich sind die Grundstücke wie auch Nutzungen des ehemaligen Supermarkts „Sky“ und dessen vorhandene Parkplatzanlage an der Vicelinstraße in den Neuordnungsbereich Kieler Straße / Anscharstraße mit einzubeziehen.

### **Sanierungsziele: Nutzungen und Leerstände**

- Sicherung und Reaktivierung ggf. Umnutzung von Laden- und EG-Zonen für kleinbetrieblichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe
- Sanierung und Umbau der leer stehenden Laden- und EG-Zonen für soziale Einrichtungen, neue Nutzer oder Existenzgründer
- Schaffung eines Flächenangebots für die Kultur- und Kreativwirtschaft (geplant: ehem. Textilfabrik Anscharstraße / Vicelinstraße i.V. mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)
- Ausbau der Angebote für die soziale Infrastruktur, vorrangig in Bestandsgebäuden oder Einheiten
- Leerstands-beseitigung kompletter Wohn- und / oder Geschäftsgebäude, Abbau des negativen Erscheinungsbildes

### **Maßnahmen**

- Reaktivierung / Umnutzung leer stehender EG-Ladezonen und Gewerbeflächen - Prüfung von baulichen Maßnahmen / Sanierungen zur Wiedernutzbar-machung von EG-Ladenzonen (Verortung siehe Maßnahmenplan)
- Beteiligung und Aktivierung möglicher Nutzer / Ausbau der Angebote z.B. für „multikulturelle“ Angebote
- Beteiligung und Aktivierung interessierter Nutzer für Nischennutzungen (Handwerk, Kunst, IT-Bereiche etc.)

- Prüfen der Einbeziehung von Mitteln aus dem Stadtteiffonds
- Schaffung von Synergieeffekten (Netzwerkbildung im Quartier und / oder mit Einrichtungen in der Innenstadt)
- Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung für Kinder und Jugendliche sowie eines Flächenangebots für die Kultur- und Kreativwirtschaft im Areal Ancharstraße / Vicelinstraße / Kieler Straße
- Leerstands-beseitigung von Wohn- und / oder Geschäftshäusern in Abgleich mit den geplanten Rückbau- und Reaktivierungsmaßnahmen

### **Handlungsfeld Verkehr und Straßenraum**

Die Stärkung der Christianstraße und der Kieler Straße als attraktive Geschäftsstraßen mit engen Verflechtungen zum Stadtzentrum stellt sich hinsichtlich des prognostizierten Anstiegs der Verkehre als Herausforderung dar. Der Abbau der verkehrlichen Trennwirkung durch gesicherte Übergänge, die Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum sowie lärmindernde Maßnahmen im Rahmen der Sanierung stehen im Vordergrund. Zu prüfen sind Möglichkeiten des Straßenumbaus oder der Aufwertung ggf. auch abschnittsweise.

Die ursprüngliche, für das Vicelinviertel charakteristische Straßenbefestigung ist innerhalb des Gebietes noch überwiegend erhalten geblieben., wie z.B. die mit Reihenstein- bzw. Großpflaster befestigten Fahrbahnen, die vollflächig geklinkerten Gehwege und die mit Klinker-Rollschichten befestigten Überfahrten. Die baulichen und gestalterischen Mängel sind zu beseitigen unter Bewahrung des besonderen Erscheinungsbildes der Straßenbefestigung. Neben der Schaffung von Grün-, Frei- und Spielflächen hat die Gestaltung und Begrünung der traditionell „steinernen“ und baumlosen Straßen von Anbeginn des Sanierungsverfahrens einen hohen Stellenwert bei der Aufwertung des Viertels. Vorrangiges Ziel dabei ist immer noch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes, wozu auch eine verbesserte Straßenbeleuchtung im Gebiet zählt (ggf. „Klimaquartierskonzept“).

Für die Christianstraße und Vicelinstraße sollte anhand der örtlichen Situation jeweils geprüft werden, inwieweit eine beidseitige oder eine einseitige Pflanzung aufgrund der Dimensionierung des Straßenraumes möglich ist, z.B. auch abschnittsweise.

Im Sanierungsgebiet gibt es nur wenige Fahrradwege. Insbesondere in der Christianstraße bestehen aufgrund der hohen Verkehrsbelastung erhebliche Defizite für Radfahrer. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines störungsfreien Verkehrsflusses sind hierfür gesonderte Radspuren für den Radverkehr herzustellen. Da innerhalb der Erschließungsstraßen im Sanierungsgebiet eine reduzierte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt, sind keine gesonderten Radwege erforderlich.

Allerdings sind für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr Maßnahmen zum Abbau der Barrierewirkung in den Straßen erforderlich. Hierzu sollen neben Bordabsenkungen z.B. sichere Querungsmöglichkeiten entlang der Christianstraße in den Kreuzungsbereichen Joachimstraße, Ancharstraße und Lornsenstraße geschaffen werden.

Auch entlang der Vicelinstraße in den Kreuzungsbereichen Anscharstraße, Lornsenstraße, Bismarckstraße sind Maßnahmen hinsichtlich der sicheren und barrierefreien Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer vorzusehen (im Hinblick auf „design for all“, es empfiehlt sich die Erstellung eines Schulwegsicherungsplanes.

Gesamtstädtisch ist zu prüfen, wie der motorisierte Individualverkehr optimiert werden kann, um das hohe Verkehrsaufkommen im Vicelinviertel zu mindern.

### **Sanierungsziele: Verkehr und Straßenraum**

- Instandsetzung und Aufwertung der öffentlichen Straßenräume
- Verbesserung der Verkehrssicherheit, Schulwegsicherung, sichere Querungsmöglichkeiten
- Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum / in und zu öffentlich zugänglichen Gebäuden

### **Maßnahmen**

- Aufwertung / Instandsetzung von Fahrbahn- und Gehwegoberflächen, vorrangig in Lornsenstraße, mittlere Anscharstraße, Vicelinstraße, Schulzuweg zwischen Vicelinstraße und Kieler Straße sowie in der Christianstraße
- Schaffung eines gesonderten Radweges in der Christianstraße / Einbindung in überörtliche Rad- und Fußwegeplanungen / Maßnahmen zu Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr)
- Herstellung von Querungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit des Fußgängerverkehrs insbesondere in den Bereichen Lornsenstraße / Christianstraße; Anscharstraße / Christianstraße; Joachimstraße / Christianstraße; Anscharstraße / Vicelinstraße; Lornsenstraße / Vicelinstraße; Einmündungen Schulzuweg an der Kieler Straße und Vicelinstraße (Stellplatz Stadtwerke Neumünster)
- Erarbeitung eines Schulwegsicherungsplanes bzw. Schaffung von schulwegsichernden Maßnahmen im Bereich Vicelinstraße, Anscharstraße, Lornsenstraße, Christianstraße, Kieler Straße
- Begrünungsmaßnahmen / Herstellung von Begleitgrün / Schaffung von Aufenthaltsqualitäten vorrangig in der Christianstraße, mittlere Anscharstraße, Vicelinstraße, Lornsenstraße, Erhalt der besonderen Qualitäten der Straßenbaum- und Vorgartenstrukturen in der Juliusstraße
- Prüfen von Maßnahmen hinsichtlich Energieeffizienz im öffentlichen Raum / bei öffentlicher Infrastruktur (z. B. Straßenbeleuchtung) z.B. im Rahmen eines „Klimaquartierskonzept“ für das Vicelinviertel



- „Design for all“, Vertiefungskonzept zur Schaffung von Barrierefreiheit im Vicelinviertel mit den Schwerpunkten: Schaffung von barrierefreien Umsteigemöglichkeiten ÖV; sichere und barrierefreie Erreichbarkeit von öffentlichen Gebäuden, wichtigen Anlagen und Zielorten im Viertel; bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum / Absenkungen, Vermeidung Stolperkanten, akustische und optische Signale oder Leitelemente etc.

### **Handlungsfeld Grün- und Freiflächen**

Trotz der Schaffung verschiedener öffentlicher Platz-, Grün- und Freiflächen im Gebiet, ist das Vicelinviertel quantitativ nicht ausreichend versorgt. Deshalb ist die Sicherung und Aufwertung vorhandener sowie die Weiterentwicklung neuer Grün- und Freiflächen einen Maßnahmenswerpunkt bei der weiteren Aufwertung des Sanierungsgebietes:

Die Weiterentwicklung und Sicherung der neu angelegten Grün- und Freifläche auf den Rückbaugrundstücken der Kieler Straße 54-64, die als Zwischennutzung gedacht war (hohe Aneignung der Bewohner), soll als dauerhafte Grünfläche aufgewertet werden - verschiedene Maßnahmen wie Neuanlage Spiel- und Freizeitangebote, Grünbereiche etc. sind vorgesehen. Die Qualifizierung dieser Flächen wird auch wegen der zentralen Lage im Quartier, und der Verknüpfungsmöglichkeit mit der beabsichtigten Revitalisierung des Grundstückes Anscharstraße 6-10 bzw. Vicelinstr. 52 (SWN- Parkplatz) als Schlüsselmaßnahme betrachtet. Große Teile der Außenanlagen des Grundstückes Anscharstraße 6-10 sollen dabei der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Kinder- und Jugendeinrichtung zugeordnet und entsprechend den Nutzungsanforderungen dieser Gruppen umgestaltet werden. Die Grundstücke Vicelinstraße 5, 7 und 9 sind als mögliche Entwicklungspotenziale bzw. Ergänzung für das Areal zu betrachten.

Die Umgestaltung und Neuordnung des Areals um die Flächen Kieler Straße, Anscharstraße 8-10 und ggf. Vicelinstraße 5-9 soll unter Gesichtspunkten der Barrierefreiheit erfolgen.

Für die Qualifizierung des übernutzten Vicelinplatzes soll eine gestalterische Aufwertung und Angebotserweiterung z.B. mit Sitzmöglichkeiten, Beleuchtungen, Baumbepflanzungen erfolgen.

Der im Rahmen des Sanierungsverfahrens bereits entstandene Bauspielplatz an der südlichen Vicelinstraße soll erweitert werden. Dazu wurde das Grundstück Vicelinstraße 4 durch die Stadt angekauft.

Ein Großteil der privaten Hof- und Außenanlagen wurden bisher noch nicht neugeordnet oder umgestaltet. Nach wie vor ist die gestalterische Aufwertung dieser Hofbereiche (Entsiegelung, Neuordnung Stellplätze, Begrünung, Aufenthalt) eine wichtige Maßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Klimaschutzes im Quartier. Da es sich bei den Höfen ausschließlich um private Eigentümer handelt, und eine reine Entsiegelung ohne Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen aus Sicht der Städtebauförderung nicht förderfähig ist, müssen Anreize zur gestalterischen Aufwertung geschaffen werden. Mit städtischen Mitteln wird daher ein Programm zur Förderung der Gestaltung von Innenhöfen aufgelegt.

## Sanierungsziele: Platz-, Grün- und Freiflächen

- Sicherung und Verbesserung der bestehenden Platz-, Grün- und Freiflächen
- Fortführung der Schaffung neuer Angebote an öffentlichen Grün-, Freizeit- und Spielflächen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Umgestaltung und Aufwertung der Straßenräume (Grün / Bäume)
- Entsiegelung und Neugestaltung von privaten Außenanlagen und Innenhöfen

## Maßnahmen

- Neuanlage eines Spielplatzes sowie weiterer Spiel- und Freizeitangebote im Areal Kieler Straße 54 – 64, ehemaligen Textilfabrik in der Anscharstraße 6-10 als Bestandteil der Kinder- und Jugendeinrichtung und ggf. auf frei werdenden Flächen Vicelinstraße 5 -9
- Sicherung und Weiterentwicklung der derzeit als Grünanlage zwischengenutzte Flächen Kieler Straße / Anscharstraße als dauerhafte Grün- Spiel- und Erholungsanlage
- Erweiterung des Bauspielplatzes auf dem Grundstück Vicelinstraße 4
- Aufwertung und Weiterentwicklung des sog. „Vicelinplatzes“, Vicelinstraße / Juliusstraße
- Neuordnungsmaßnahmen, Freilegung, Herrichten bestehender Brachen und Rückbauflächen, vorrangig für Grün- und Freiflächen ggf. auch grüne Zwischennutzungen (Verortung siehe Listen Gebäudezustand / Leerstand und Maßnahmenplan)
- Neuordnung, Aufwertung von privaten Außenanlagen und Höfen, Aktivierung von Eigentümern (Verortung siehe Maßnahmenplan)

## Handlungsfeld Energie und Umwelt

Das Thema „Energie und Umwelt“ berührt verschiedene sektorale Handlungsfelder, so dass neben den unten aufgeführten Maßnahmen, die Erarbeitung eines „Integrierten Klimaquartierskonzeptes“ mit Schwerpunkt Energieeffizienz / Ressourceneffizienz für das Vicelinviertel vorgeschlagen wird.

**Sanierungsziel (Vorschlag):**

- „Nachhaltige Stadtsanierung im Vicelinviertel“ – Energieeffiziente Aufwertung / Ertüchtigung des Viertels mit dem Ziel der Klimaneutralität durch weniger Verbrauch, CO<sub>2</sub>-Reduzierung, Optimierung von technischen und verkehrlichen Netzen, energetischer Sanierung von Einzelgebäuden

**Maßnahmen (Vorschlag)**

- Förderung der Energieeffizienz, des Energiemanagements und der Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. gemeinsam mit Stadtwerken Neumünster) in der öffentlichen Infrastruktur (z.B. Strom, Fernwärme, Straßenbeleuchtung), bei öffentlichen Gebäuden und bei Wohn- und Geschäftsgebäuden
- Vertiefende Untersuchungen zu Stadt- und Haustechnik i.V. mit energetischer Ertüchtigung des Gesamtquartiers
- Förderung der energetischen Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden, insbesondere von Gebäudehüllen, Steigerung der Bewirtschaftungseffizienz (Kumulation von Fördermitteln)
- Schaffung von effizienten Bewirtschaftungsmöglichkeiten in öffentlichen Gebäuden, insbesondere bei der Sanierung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Klimaschutz, Feinstaubreduzierung, C – Reduzierung etc.)
- Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> -und der Feinstaubbelastung, insbesondere in der Kieler Straße und Christianstraße
- Verbesserung des Umwelt- und Klimaschutzes im Viertel (z.B. Verstetigung niedriges Geschwindigkeitsniveau für MIV, Stärkung Umweltverbund)
- Sanierung bzw. Altlastenbeseitigung, Bereinigung von Brachen / Rückbaugrundstücken / Ressourceneffizienz
- Aufwertungsmaßnahmen der privaten Außenanlagen und Höfe zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität, zur Verringerung der Luftverschmutzung insbesondere durch den ruhenden Verkehr, Erhöhung der Regenwasserversickerung, Erhöhung des Vegetationsbestandes etc.)
- Kombination von energiesparenden Maßnahmen und Schaffung neuer, innovativer Wohnformen (Bestandssanierung, Neubau)
- Untersuchungen und Konzepte für neue Mobilitätsformen, ggf. i.V. mit Nutzung leer stehender Läden und EG-Zonen (E-Bikes / Ladestationen, Car-sharing, Leihstationen etc.)

## Handlungsfeld Barrierefreiheit

Das Thema „Barrierefreiheit“ berührt ebenfalls verschiedene sektorale Handlungsfelder und wird integraler Bestandteil bzw. Maßnahmenschwerpunkt bei der Weiterentwicklung des Sanierungsgebietes sein. Neben den unten aufgeführten „übergeordneten“ Maßnahmen, wird die Erarbeitung eines detaillierten, integrierten Konzeptes zur Barrierefreiheit im Vicelinviertel vorgeschlagen.

### Sanierungsziel (Vorschlag):

- Schaffung von baulichen, räumlichen und funktionalen Voraussetzungen für den gleichberechtigten Zugang von Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen am gesellschaftlichen Leben im Vicelinviertel

### Maßnahmen (Vorschlag)

- Prüfen / Schaffen von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum „design for all“ / Anpassung an aktuelle Anforderungen wie z.B.
  - Absenkungen für Mobilitätseingeschränkte an Übergängen in Knoten und Straßenabschnitten
  - Vermeidung Stolperkanten, schadhafte Befestigungen in Gehwegen / Fahrbahnen und öffentlichen Grün-, Platz- und Spielanlagen
  - Einbau akustischer Signalgeber und Leitelemente für Hör-/ Seheingeschränkte
  - Einbau Querungshilfen für Seh- und Mobilitätseingeschränkte an den Hauptverkehrsstraßen
- Prüfen / Schaffen von barrierefreien Maßnahmen in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie anderen öffentlich nutzbaren Gebäuden und Anlagen im Sinne von „design for all“ / Inklusion, sichere und barrierefreie Wege und Zuwege
- Anpassung an Anforderungen der Barrierefreiheit im Bereich ÖV (Haltestellen, Zugänge etc.)
- Erarbeitung eines detaillierten, integrierten Konzeptes zur Barrierefreiheit im Vicelinviertel

## 7. Weiteres Verfahren

Mit der städtebaulichen Rahmenplanfortschreibung wurden eine Überprüfung der Ziele und Zwecke der Sanierung, eine Bilanzierung des Erreichten sowie eine Benennung des Handlungsbedarfs und der Entwicklungsschwerpunkte für den noch verbleibenden Förderzeitraum bis voraussichtlich 2020 vorgenommen.

Neue Maßnahmen sind aus der Bestandsanalyse dieser Fortschreibung nicht hervorgegangen, so dass die Empfehlungen aus dem Rahmenplan 1998 zur Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB beibehalten werden können.

Weder für die Durchführung der im öffentlichen Raum noch für die auf privaten Grundstücken vorgesehenen Maßnahmen ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) erforderlich. Abzuschöpfende Bodenwertsteigerungen in einem erheblichen Umfang sind auch aus den Neuordnungsbereichen Kieler Straße/ Anscharstraße und Christianstraße nicht zu erwarten.

Die Sanierungsmaßnahme Vicelinviertel wird im vereinfachten Sanierungsverfahren fortgeführt, da die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

An der räumlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist auch festzuhalten, da zwar erfolgreich umgesetzte Maßnahmen punktuell zu einer sektoralen Verbesserung geführt haben, die strukturellen Defizite aber weiterhin das gesamte Vicelinviertel betreffen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Fachdienste zur Fortschreibung der Rahmenplanung fand vom 8. Dezember 2014 bis 28. Januar 2015 statt. Überwiegend wurden keine Anmerkungen vorgetragen. Die Abt. Natur und Umwelt wies in ihrer Stellungnahme auf die geschützten Mauerseglervorkommen, den problematischen hohen Versiegelungsgrad im Viertel und die zahlreichen Flächen, bei denen eine altlastenrelevante Nutzung bekannt ist. Diese Hinweise werden im weiteren Sanierungsverfahren berücksichtigt.

Die Fortschreibung der Rahmenplanung wurde im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung Stadtmitte am 11. Juni 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt. In einem Beschluss begrüßt der Stadtteilbeirat die Fortschreibung der Rahmenplanung und die geplanten Maßnahmen.

Außerdem wurde der Tag der Städtebauförderung am 9. Mai 2015 genutzt, um über die Fortschreibung den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils vorzustellen.

Die Inhalte der Fortschreibung wurden mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (MIB) abgestimmt, die Anregungen eingearbeitet.

Die Beschlussfassung der Rahmenplanfortschreibung durch die Ratsversammlung erfolgte am 17. November 2015.

Nach Abschluss der Zustimmungsverfahren dient die Rahmenplanfortschreibung als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die städtebaulichen Entwicklungsziele im Gebiet.



	Anscharstraße 18			nn
	Anscharstraße 20			nn
	Anscharstraße 22			nn
	Anscharstraße 24			nn
	Anscharstraße 23			nn
	Anscharstraße 25			nn
	Anscharstraße 31			nn
	Anscharstraße 33			nn
	Anscharstraße 34			nn
	Anscharstraße 36			nn
	Anscharstraße 38			nn
	Christianstraße 41			nn
	Christianstraße 43			nn
	Christianstraße 62			nn
	Christianstraße 63			nn
	Christianstraße 66			nn
	Christianstraße 68			nn
	Christianstraße 70			nn
	Christianstraße 72			nn
	Christianstraße 78			nn
	Christianstraße 80			nn
	Christianstraße 82			nn
	Christianstraße 84			nn
	Christianstraße 86			nn
	Joachimstraße 3			nn
	Joachimstraße 10			nn
	Joachimstraße 16			nn
	Joachimstraße 25			nn
	Joachimstraße 28			nn
	Joachimstraße 29			nn
	Joachimstraße 32			nn
	Juliusstraße 8			nn
	Juliusstraße 12, 12a			nn
	Juliusstraße 19			nn
	Kieler Straße 68			nn
	Kieler Straße 72			nn
	Kieler Straße 82			nn
	Kieler Straße 88			nn
	Lornsenstraße 2			nn
	Lornsenstraße 6			nn
	Lornsenstraße 8			nn
	Lornsenstraße 10			nn
	Lornsenstraße 12			nn
	Lornsenstraße 7			nn
	Lornsenstraße 9			nn
	Lornsenstraße 11			nn
	Lornsenstraße 18			nn
	Vicelinstraße 12			nn
	Vicelinstraße 13			nn
	Vicelinstraße 14			nn
	Vicelinstraße 15			nn



	Vicelinstraße 16		nn	
	Vicelinstraße 19		nn	
	Vicelinstraße 23		nn	
	Vicelinstraße 25		nn	
	Vicelinstraße 27		nn	
	Vicelinstraße 30		nn	
	Vicelinstraße 31		nn	
	Vicelinstraße 34		nn	
	Vicelinstraße 38		nn	
	Vicelinstraße 46 (Hofgebäude)		nn	
				700.000
<b>(mittlere Priorität)</b>				
	Anscharstraße 52		nn	
	Bismarckstraße 2		nn	
	Bismarckstraße 34		nn	
	Bismarckstraße 50		nn	
	Christianstraße 35		nn	
	Christianstraße 37		nn	
	Christianstraße 60		nn	
	Christianstraße 64		nn	
	Christianstraße 92		nn	
	Esplanade 2		nn	
	Esplanade 8		nn	
	Esplanade 14		nn	
	Esplanade 16		nn	
	Esplanade 17		nn	
	Esplanade 18		nn	
	Esplanade 23		nn	
	Joachimstraße 5		nn	
	Joachimstraße 6		nn	
	Joachimstraße 11		nn	
	Joachimstraße 15		nn	
	Joachimstraße 20		nn	
	Joachimstraße 21		nn	
	Joachimstraße 23		nn	
	Joachimstraße 26		nn	
	Kieler Straße 26/28/30		nn	
	Kieler Straße 76		nn	
	Kieler Straße 34		nn	
	Kieler Straße 38		nn	
	Kieler Straße 40		nn	
	Kieler Straße 78		nn	
	Kieler Straße 92		nn	
	Kieler Straße 96		nn	
	Kieler Straße 100		nn	
	Kieler Straße 102		nn	
	Lornsenstraße 15		nn	
	Lornsenstraße 16		nn	
	Lornsenstraße 19		nn	
				500.000

2.2.2	Umnutzung Anscharstraße 8-10		1.250.000	
2.3.4	Verfügungsfonds		150.000	
	<b>Summe Baumaßnahmen</b>			<b>4.030.000</b>
<b>3.1</b>	<b>Maßnahmen der Abwicklung</b>			
3.1	Vergütung Quartiermanagement		1.000.000	
3.1	Vergütung Sanierungsträger		800.000	
	<b>Summe Vorbereitungskosten</b>			<b>1.800.000</b>
	<b>Gesamtsumme Kosten</b>			<b>9.250.000</b>

## 8.2 Finanzierungsübersicht

Sanierungsbedingte und zweckgebundene Einnahmen	Berechnung		Gesamteinnahmen
	Anzahl	Einnahmen	
Erschließungsbeiträge nach KAG		1.410.000	
Grundstück Erlöse		660.000	
Summe			2.070.000
Eigenmittel und Zuwendungen			
Eigenmittel Gemeinde		2.393.000	
Zuwendungen des Landes		4.787.000	
Summe			7.180.000
<b>Gesamtsumme Einnahmen und Zuwendungen</b>			<b>9.250.000</b>

## 9. Anhang

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1	Esplanade, Bebauung frühindustrielle Zeit, Mitte 19. Jhd.	5
Abb. 2	Geschosswohnungsbau der Gründerzeit	5
Abb. 3	Gebäudeleerstand Anscharstraße	11
Abb. 4	Kieler Straße / Ecke Anscharstraße	11
Abb. 5	Esplanade, Bebauung Mitte 19. Jhd.	14
Abb. 6	Kieler Straße, Bebauung zwischen 1870 und 1890	14
Abb. 7	Lornsenstraße, Bebauung aus der Zeit um 1900	15
Abb. 8	Joachimstraße, Jugendstilbau	15
Abb. 9	Kulturdenkmal Anscharstraße	17
Abb. 10	Kieler Straße	17
Abb. 11	Denkmalbereich Am Alten Kirchhof	17
Abb. 12	Kulturdenkmal Hintergebäude Esplanade 20	17
Abb. 13	Christianstraße, Gewerbe / Handel / Dienstleistungen	20
Abb. 14	Lebensmittelangebot Anscharstraße	20
Abb. 15	Leerstand Anscharstraße, ehem. Textilfabrik	22
Abb. 16	Vicelinstraße 5 – 9, Entwicklungspotenzial	22
Abb. 17	Neubau Stadtteilschule / Bildungszentrum	23
Abb. 18	Vicelinschule, Altbau	23
Abb. 19	Neugestaltungsbedarf private Freiflächen	27
Abb. 20	Christian-Friedrich-Peter-Platz, öffentl. Stellplatzanlage	27
Abb. 21	Schulsportplatz für halböffentliche Nutzung	29
Abb. 22	Stadtplatz Juliusstraße / Vicelinstraße	29
Abb. 23	Vicelinstraße, charakterist. Straßenraum / Befestigung	32
Abb. 24	Neu gestaltete Joachimstraße	32

### 9.2 Tabellen- und Diagrammverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1	Bevölkerung nach Altersgruppen (Stand 2012)	7
Tabelle 2	Zustand der Verkehrsinfrastruktur	32
Tabellen der SWOT-Analyse		36 - 46
Diagramm 1	Gebäudezustand Vicelinviertel	9

Quellen: Soweit nicht anders angegeben - Bestandsanalyse der BIG-STÄDTEBAU GmbH (2013)

### 9.3 Anlagen / Pläne

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
Plan 1	Grenze des Sanierungsgebietes
Plan 2	Eigentümerstruktur
Plan 3	Gebäudezustand
Plan 4a	Bau- und Kulturdenkmale
Plan 4b	Erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude
Plan 5	Nutzungen
Plan 6	Verkehrsinfrastruktur
Plan 7	Straßenzustand
Plan 8	Grün- und Freiflächen
Plan 9	Versiegelte/ befestigte Flächen
Plan 10	Modernisierungs- und Sanierungsbedarf
Plan 11	Maßnahmenkonzept



# Neumünster Vicelinviertel

Fortschreibung  
städtebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets



Maßstab: 1:3000  
Stand: Februar 2014



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

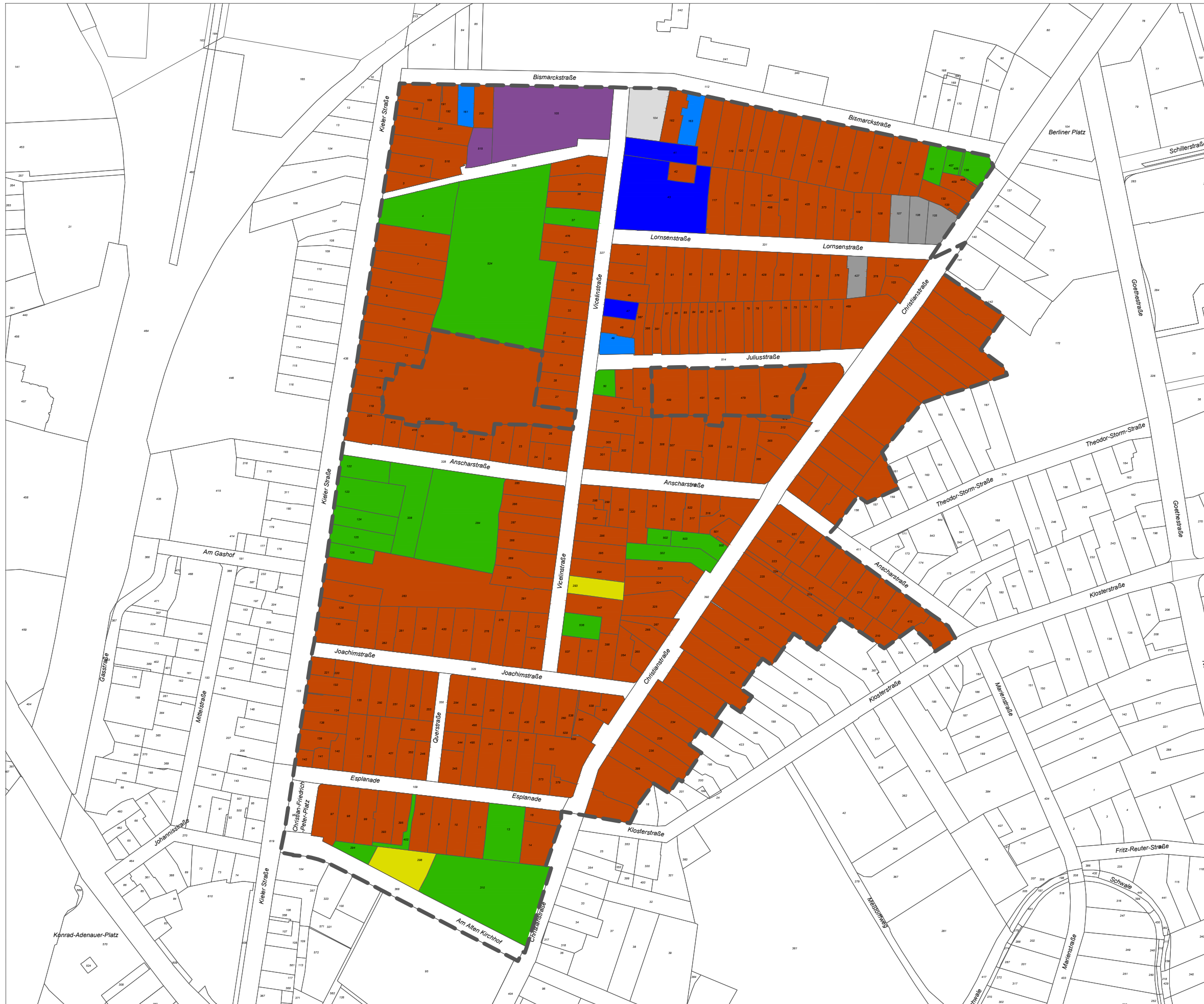
## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

### Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Eigentumsverhältnisse

- Stadt Neumünster
- Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG
- Baugenossenschaft Holstein eG
- Wohnungsbau GmbH Neumünster
- Wohnungsbaugesellschaft Norden mbH & WG Norden Asset GmbH
- Stadtwerke Neumünster SWN
- kirchliche Einrichtungen
- Privateigentum, Eigentümergemeinschaft



Maßstab: 1:3000  
Stand: Februar 2014



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

### Legende:

--- Grenze des Untersuchungsgebiets

### Gebäudezustand

- Guter baulicher Zustand
- Leicht beeinträchtigter baulicher Zustand
- Beeinträchtigter baulicher Zustand
- Schlechter baulicher Zustand



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
 Eckernförder Straße 212  
 24119 Kronshagen  
 Tel 0431 5468-275  
 www.big-bau.de



# Neumünster Vicelinviertel

Fortschreibung  
städtebaulicher Rahmenplan

## Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

## Bau- und Kulturdenkmale

- Kulturdenkmal
- Denkmalbereich



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
 Eckernförder Straße 212  
 24119 Kronshagen  
 Tel 0431 5468-275  
 www.big-bau.de



# Neumünster Vicelinviertel

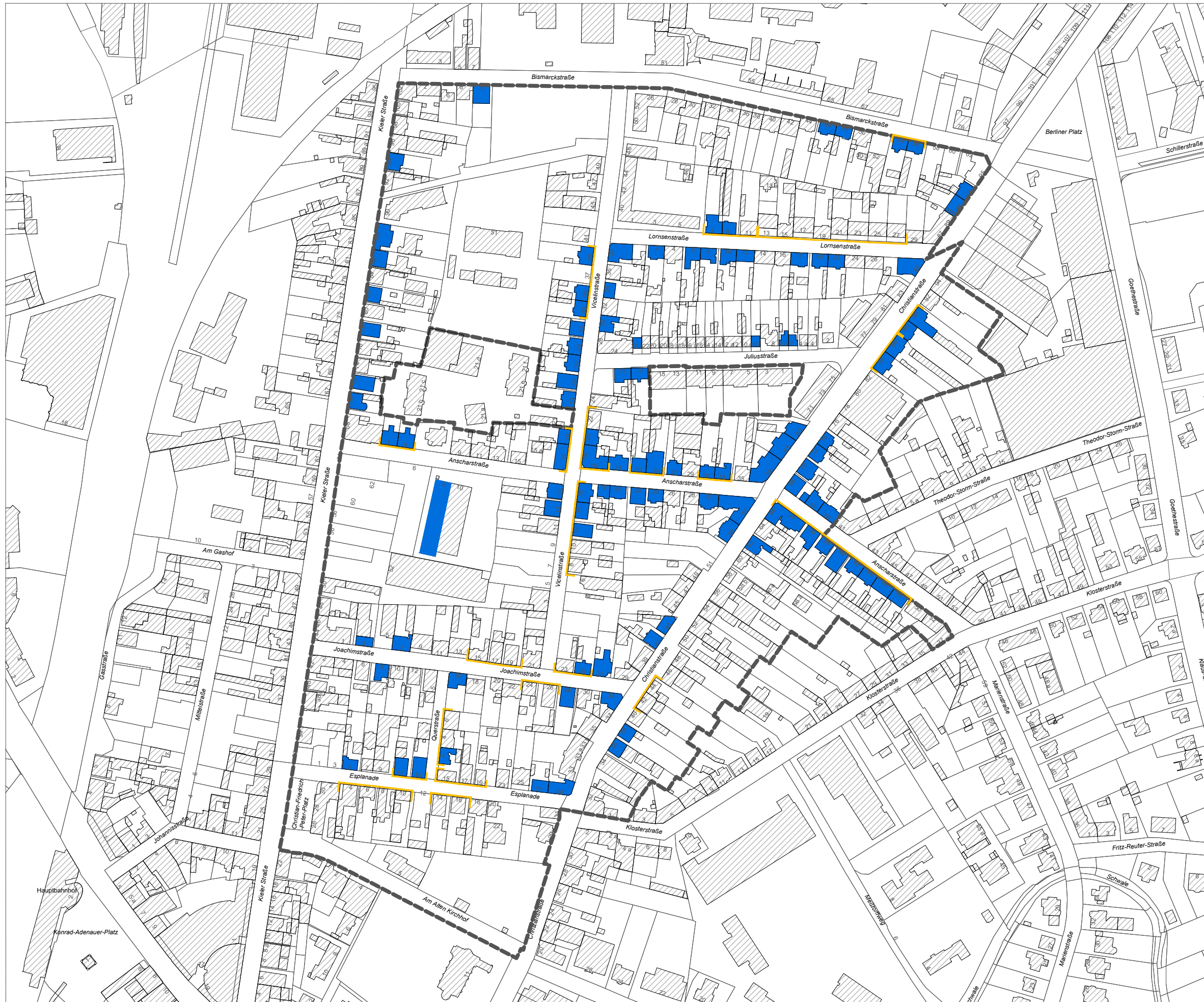
## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude

-  erhaltenswerte und stadtbild prägende Einzelgebäude
-  Ensemble



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

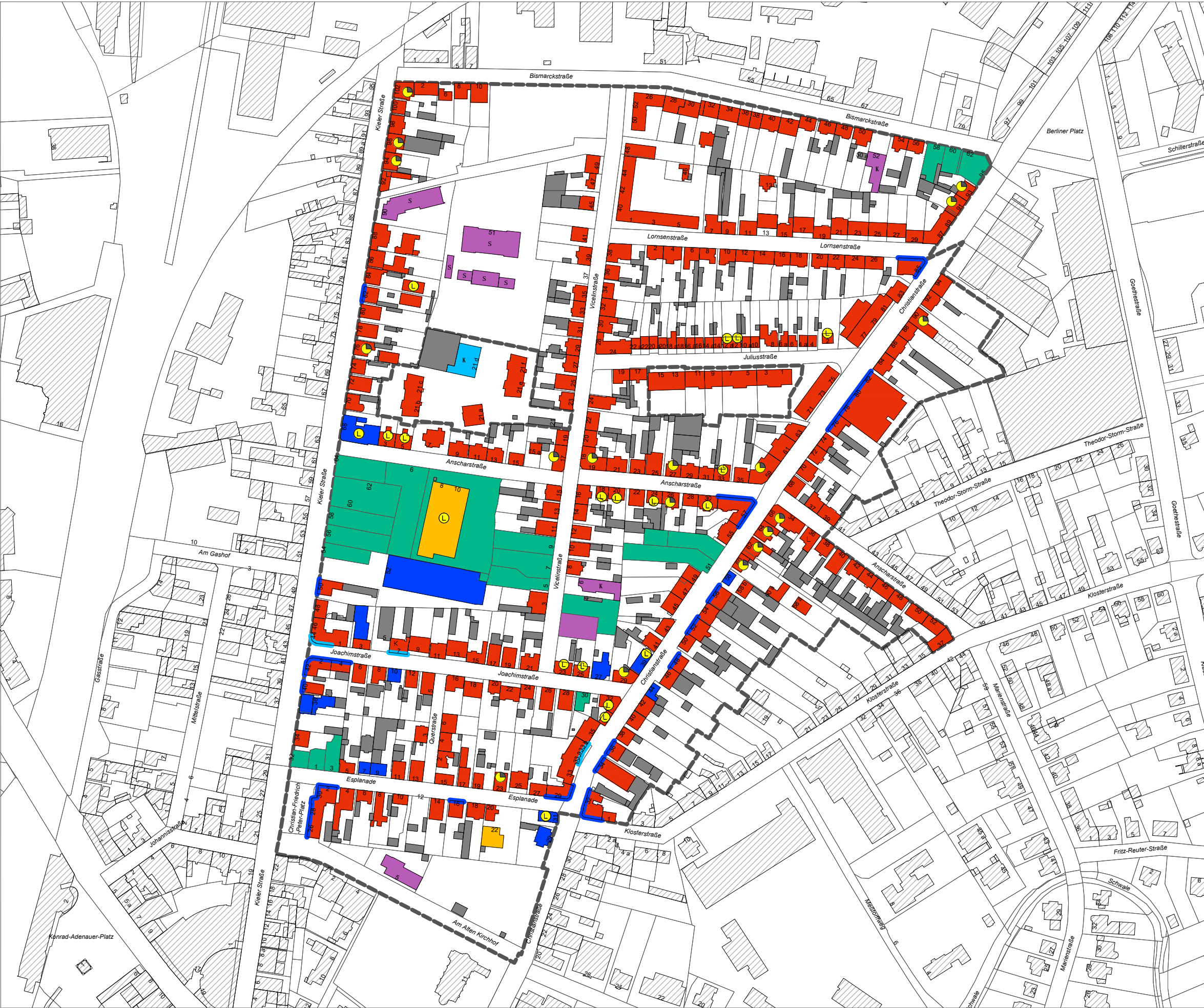
## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

### Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Nutzungen

- Wohngebäude
- Handwerk u. Gewerbe
- Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie
- Öffentliche Einrichtung
- S Schule
- K Kinderstagesstätte
- Soziale/ gemeinschaftliche Einrichtung
- Nebengebäude
- Entwicklungsfläche, Zwischennutzung
- Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie im EG
- Öffentliche Einrichtung im EG
- Soziale/ gemeinschaftliche Einrichtung im EG
- Leerstand EG-Ladenzone
- Überwiegender Leerstand



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



**BIG-STÄDTEBAU GmbH**  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de









# Neumünster Vicelinviertel

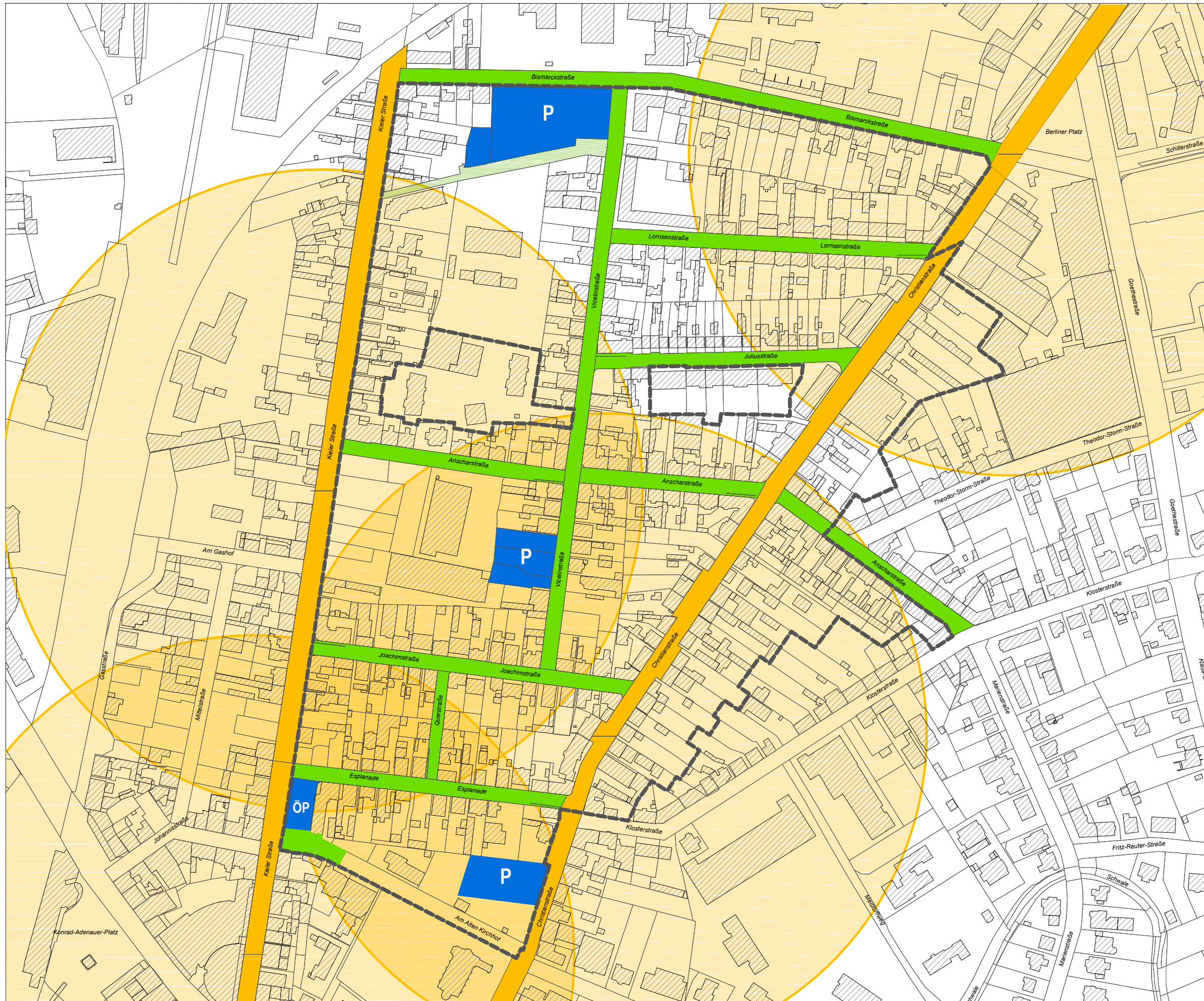
## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Verkehrsinfrastruktur

-  Hauptverkehrsstraße
-  Erschließungsstraße
-  Anliegerstraße Schule
-  Einbahnstraße
-  Haltestelle des ÖPNV
-  Privater Parkplatz
-  Öffentlicher Parkplatz
-  250m-Radius ÖPNV-Haltestelle



Maßstab: 1:3000  
Stand: Februar 2014



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

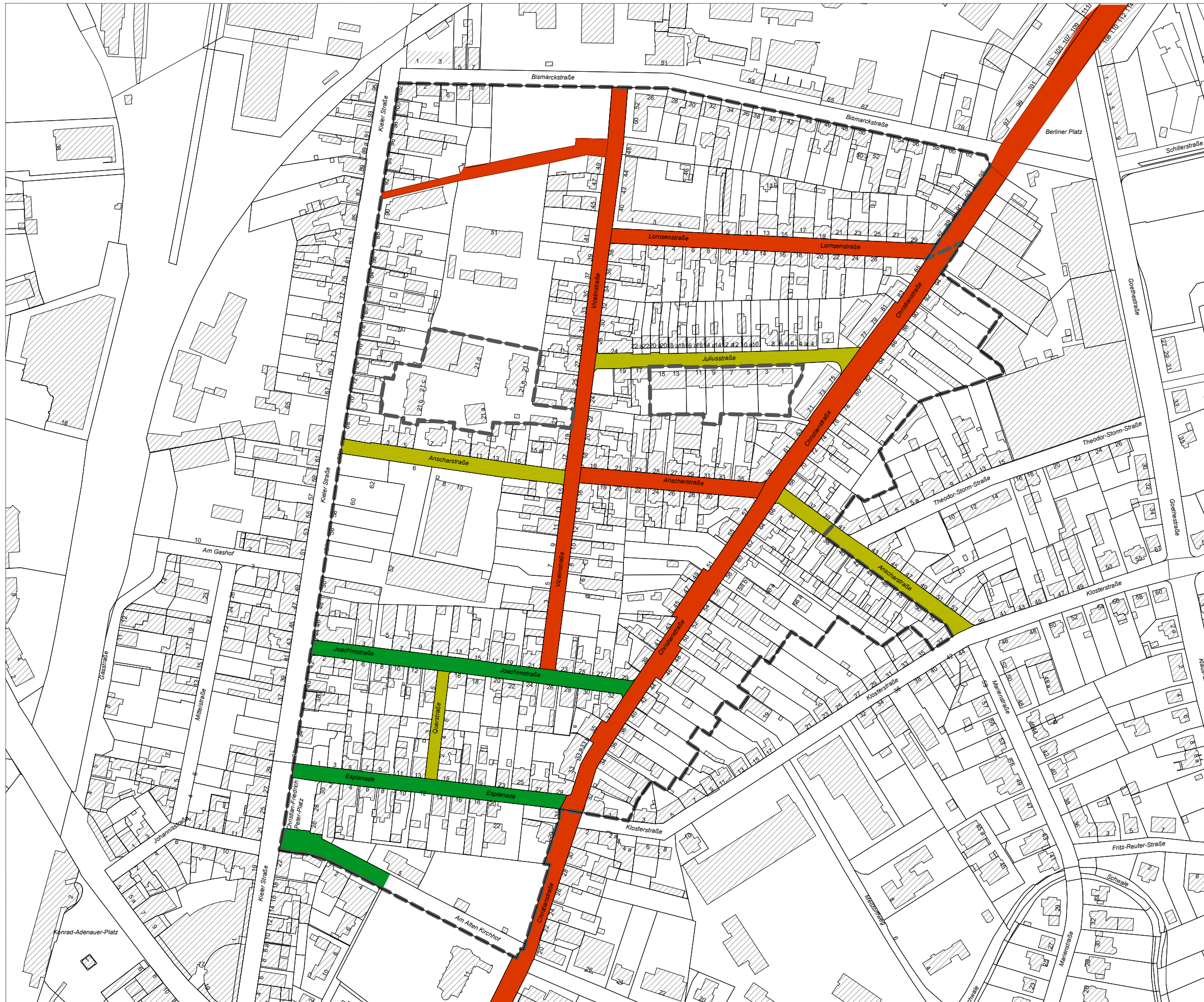
## Fortschreibung städttebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

Straßenzustand

- Guter Zustand
- Befriedigender Zustand
- Schlechter Zustand



Maßstab: 1:3000  
Stand: Februar 2014



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de







# Neumünster Vicelinviertel

## Fortschreibung städttebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Grün- und Freiflächen

-  Grün-/ Freizeitfläche
-  Platz
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Straßen-/ Begleitgrün
-  Bürgergarten



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
 Eckernförder Straße 212  
 24119 Kronshagen  
 Tel 0431 5468-275  
 www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

## Fortschreibung städttebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

Versiegelte / befestigte  
Freiflächen und Straßen

Private Flächen

Öffentliche Flächen und Straßen



Maßstab: 1:3000  
Stand: Februar 2014



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

# Neumünster Vicelinviertel

## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

Legende:

--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

- hohe Priorität
- mittlere Priorität
- geringe Priorität
- kein Handlungsbedarf



Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de



# Neumünster Vicelinviertel







## Fortschreibung städtebaulicher Rahmenplan

### Legende:



--- Grenze des Sanierungsgebiets

### Maßnahmenkonzept






#### Gebäude

-  Hohe Priorität  
Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf für Gebäude in schlechtem baul. Zustand sowie denkmalgeschützte und stadtteilprägende Gebäude in mittlerem baul. Zustand
-  Mittlere Priorität  
Sanierungs-/ Modernisierungsbedarf für Gebäude in mittlerem Zustand
-  Aufwertung von privaten Außenanlagen (z.B. Entsiegelung; ggf. Abriss Nebengebäude)
-  Abrissempfehlung; nicht erhaltenswert
-  Neuordnungsbereich (Vertiefung zur städtebaulichen Entwicklung)
-  Neubebauung von Baulücken, Brachen oder nach Neuordnung



#### Nutzungen und Leerstände

-  Reaktivierung/ Umnutzung leerstehender EG-Ladenzonen u. Gewerbeflächen
-  Ansharstraße 8-10  
Umnutzung für soziale Infrastruktur / Kulturwirtschaft / Kleingewerbe

#### Verkehr/ Straßenraum

-  Instandsetzung / Aufwertung Erschließungsanlagen
-  Herstellung Straßen-/ Begleitgrün
-  Herstellung/ Sicherstellung Fahrradwege
-  Herstellung/ Schulwegsicherung
-  Herstellung/ Verbesserung Straßenüberquerungen

#### Grün- und Freiflächen

-  Herstellung neuer Spielplätze
-  Aufwertung von öffentlichen Grün-, Spiel- u. Freiflächen

Maßstab: 1:3000  
Stand: Juni 2015



BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Eckernförder Straße 212  
24119 Kronshagen  
Tel 0431 5468-275  
www.big-bau.de

