

5. Siedlungsportraits

5.1 Einleitung und Vorbemerkung zu den Siedlungsportraits

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse wurde das gesamte bebaute Husumer Stadtgebiet zur detaillierten teilräumlichen Analyse in 38 Siedlungseinheiten und Gebiete unterteilt.

Die **Abgrenzung der Gebiete** orientiert sich an historischen Strukturen, geschlossenen Siedlungseinheiten, abgegrenzten Nutzungen (z.B. Gewerbegebiete und Kasernengelände) sowie an stadtstrukturellen Gegebenheiten. Die Siedlungsportraits umfassen das gesamte bebaute Stadtgebiet. Nicht erfasst sind die unbebaubaren Flächen in und außerhalb der Stadt. Für diese Flächen wurden mit dem entsprechenden Fachplan, dem Landschaftsplan die Entwicklungsziele für den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung bereits 2003 festgestellt. Im Landschaftsplan konkret formulierte Ziele zu den bebauten Gebieten werden in die Siedlungsportraits übernommen.

Ziel dieser "Demontage" des Stadtgebietes ist es, neben der Bestandsanalyse der spezifischen Situation vor Ort zu einer Bewertung von Handlungsbedarfen und Maßnahmen zu kommen, aus der sich die Festlegung eines Gebietstyps ergibt (Stabiles Gebiet, Beobachtungsgebiet, Umbaugebiet). Für diese Gebietstypen wird im Rahmen des Konzeptes eine Orientierung für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung gegeben. Dabei werden keine allgemeinen Patentlösungen angeboten, sondern Maßnahmenvorschläge entsprechend der ortstypischen und spezifischen Gegebenheiten.

Inhalte der Siedlungsportraits sind neben der räumlichen Eingrenzung der Gebiete (Karte, Straßen, Fotos) die Darstellung der Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktionen, eine Beschreibung der aktuellen Situation in 2005 anhand von sozio-demographischen Daten sowie – soweit vorhanden – Angaben zu Leerständen.

Mit einer **SWOT-Analyse** (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats) werden stichpunktartig die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Gebiete beschrieben und bewertet. Aus dieser Potenzialanalyse ergeben sich die Perspektiven bis zum Jahr 2015 – ggf. mit konkreten Handlungsbedarfen und Maßnahmen sowie geeigneten Instrumenten zur Umsetzung.

Abschließend erfolgt die **Festlegung eines Gebietstypes** im Sinne einer Handlungsorientierung. Die Festlegung folgt dabei den **Kriterien**, die im Folgenden dargestellt werden.

Als **Quellen** für die Siedlungsportraits wurden genutzt:

- Daten des Einwohneramtes der Stadt Husum
- Daten des Gutachterausschusses beim Kreis Nordfriesland
- Daten und Informationen der Wohnungsunternehmen
- Ergebnisse aus Gesprächen mit Experten/innen
- Informationen und Planunterlagen der Stadtverwaltung, speziell des Bauamtes
- Auswertung von vorliegenden Gutachten, Analysen, Presseveröffentlichungen und Literatur
- Eigene Begehungen der Gebiete.

5.2 Kriterienkatalog für die Festlegung von drei Gebietstypen

Themenbereiche	Ohne Handlungsbedarf “Laufen lassen“	Mittlerer Handlungsbedarf “Beobachten“	Großer Handlungsbedarf “Aktiv werden“
1. Sozio-demographische Struktur			
<i>Altersstruktur</i>	Gemischte Altersstruktur (Husumer Durchschnitt)	Beginnende Überalterung (30 - 40% über 65 Jahre)	Deutliche Überalterung (40% und mehr über 65 Jahre)
<i>Transferempfänger (z.B. ALG II, Wohngeld)</i>	Keine Transferempfänger	Geringe Anzahl von Transferempfängern	Hohe Zahl an Transferempfängern (Konzentration / Polarisierung)
2. Wohnungsbestand / Wohnraumversorgung			
<i>Vermietungssituation</i>	Kaum Fluktuation und nur geringe Leerstände	Kontinuierliche Leerstände und Fluktuation	Große Fluktuation und viele dauerhafte Leerstände
<i>Gebäudebestand</i>	Keine auffälligen Sanierungs- oder Modernisierungsbedarfe	Vereinzelte Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe	Überwiegende Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe
3. Baulich-räumliche Strukturen			
<i>Wohnumfeld (Funktion und Gestaltung)</i>	Intaktes und attraktives Wohnumfeld	Wohnumfeld mit Mängeln	Unattraktives/mangelhaftes Wohnumfeld
<i>Straßenräume (Funktion und Gestaltung)</i>	Keine Instandsetzungsbedarfe	Vereinzelter Instandsetzungsbedarf	Umfassender Erneuerungs- und Instandsetzungsbedarf
<i>Brachflächen / Baulücken</i>	Keine Leerstände, keine Brachen	Vereinzelte Leerstände	Vielzahl an Brachen, Baulücken und Leerständen
<i>Öffentlicher Raum</i>	Attraktive und funktionierende öffentliche Räume	Unattraktive öffentliche Räume	Mangelhafte oder funktionslose öffentliche Räume

Themenbereiche	Ohne Handlungsbedarf “Laufen lassen“	Mittlerer Handlungsbedarf “Beobachten“	Großer Handlungsbedarf “Aktiv werden“
4. Funktion des Gebietes			
<i>Art der Nutzung</i>	Positive Gemengelage oder attraktive Monofunktion	Gemengelage mit potenziellen Konflikten	Gemengelage mit offensichtlichen Konflikten
<i>Funktionalität</i>	Erfüllte Funktion	Beginnende Funktionsverluste	Erhebliche Funktionsverluste
<i>Zukünftige Veränderungen</i>	Keine Veränderungen absehbar	Nutzungsveränderungen möglich	Nutzungsveränderungen klar oder deutlich absehbar, z.B. durch Betriebsaufgaben oder -verlagerungen
5. Wirtschaftlichkeit des Gebietes			
<i>Wertentwicklung von Immobilien</i>	Gute bis sehr gute Wiederverkaufswerte	Wiederverkaufswerte nur leicht unter Husumer Durchschnitt	Schlechte bis sehr schlechte Wiederverkaufswerte (Wertverluste)
<i>Bodenpreise</i>	Steigende Grundstückspreise	Stagnierende Grundstückspreise	Wertverluste bei Grundstücken
<i>Immobilienmarkt</i>	Funktionierender Immobilienmarkt	Immobilienmarkt mit Problemen	Unverkäufliche Immobilien
6. Sonstiges			
<i>Image</i>	Positivimage	“Kein“ Image	Negativimage / schlechter Ruf
<i>Wirkungen der Lage</i>	Lagegunst	Ausgeglichene Lage	Negative Lage
<i>Verschiedene Belastungen</i>	Keine Belastungen	Geringe Belastungen	Deutliche Belastungen, z.B. durch Verkehrslärm oder Durchgangsverkehr
<i>Entwicklungspotenziale</i>	Keine Entwicklungspotenziale (zusätzliche Bauflächen)	Nur geringe Entwicklungspotenziale	Große Entwicklungspotenziale, z.B. Brachen, Konversionsflächen oder Baulücken

Themenbereiche	Ohne Handlungsbedarf "Laufen lassen"	Mittlerer Handlungsbedarf "Beobachten"	Großer Handlungsbedarf "Aktiv werden"
7. Gesamtbewertung			
Ergebnis	<ul style="list-style-type: none"> • Keine funktionalen und/oder städtebaulichen Mängel • Wirtschaftlich gesundes Gebiet, eigenständig tragfähig 	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionale und/oder städtebauliche Mängel vorhanden • Wirtschaftlichkeit gefährdet • Zukünftige Herausforderungen absehbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Große funktionale und städtebauliche Mängel • Vielzahl an Brachflächen und Baulücken • Unwirtschaftliche Bestände • Deutlicher Handlungsdruck
Konsequenzen	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Keine „externen“ Maßnahmen erforderlich ▶ Steuerung und Koordinierung nicht notwendig ▶ evtl. Hinweise für bestandserhaltende Maßnahmen ▶ „Laufen lassen“ des Gebietes 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Beobachtung der Entwicklung („Monitoring“ einrichten) ▶ Öffentliche Investitionen als Impulsgeber sinnvoll ▶ Steuerung und Koordinierung sinnvoll ▶ Entwicklungskonzeption erarbeiten ▶ Aktionen vorbereiten und tlw. realisieren 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Koordinierte und umfassende Maßnahmen sind erforderlich ▶ Öffentliche und private Investitionen erforderlich ▶ Steuerung und Koordinierung der Entwicklung dringend erforderlich ▶ Umsetzungsstrategie entwickeln und realisieren ▶ Aktiv werden
Gebietsfestlegung	Stabiles Gebiet	Beobachtungsgebiet	Umbaugebiet

5.3 Siedlungsportraits im Überblick

Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. B 59 | 15. Marmeladenviertel |
| 2. Baumschulen-Viertel | 16. Mühlendamm |
| 3. Dreimühlen | 17. Musikerviertel |
| 4. Fischersiedlung | 18. Norderschlag |
| 5. GEWOBA-Siedlung | 19. Obere Neustadt |
| 6. Goethestraße | 20. Oldgras |
| 7. Herman-Tast-Straße | 21. Oster-Husum |
| 8. Jahrhundertwende-Viertel | 22. Ringstraße |
| 9. Kampsiedlung | 23. Rödemis |
| 10. Literaten- und Malerviertel | 24. Sandkamp |
| 11. Literatenviertel 2 | 25. Sanierungsgebiet Innenstadt |
| 12. Ludwig-Ohlsen-Straße | 26. Schobüller Straße |
| 13. Marienhofweg | 27. Schobüller Straße 2 |
| 14. Marktstraße/Parkstraße | 28. Wungwege-Viertel |

Gewerbegebiete

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Außenhafen | 3. Nahversorgungszentrum Ostenfelder Str. |
| 2. Gewerbegebiet Ost | 4. Osterhusumer Straße |

Sonstige Gebiete / Militär und Gemeinbedarf

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 1. Auweg | 4. Infrastruktur Flensburger Chaussee |
| 2. Fliegerhorst-Kaserne | 5. Julius Leber-Kaserne |
| 3. Funkstation | 6. TSBW |

Siedlungsportraits

5.4 Zusammenfassende Auswertung der Ergebnisse

In der zusammenfassende Betrachtung und Auswertung aller Siedlungsportraits ergibt sich folgendes Bild:

Stabile Gebiete / Kein Handlungsbedarf

Viele Gebiete in der Stadt haben keine funktionalen und/oder städtebaulichen Mängel. Dies sind in der Regel zusammenhängende Siedlungsbereiche. Diese Gebiete sind stabil und eigenständig tragfähig. Die zukünftige Entwicklung wird sich größtenteils selbst steuern.

Beobachtungsgebiete / Mittlerer Handlungsbedarf

In einigen Gebieten, verteilt über das ganze Stadtgebiet, finden sich unterschiedlich ausgeprägte funktionale und/oder städtebauliche Mängel – sowohl in ganzen Siedlungsbereichen als auch auf Einzelflächen. Hier sind zukünftige Herausforderungen absehbar. Vor diesem Hintergrund ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen erforderlich (Monitoring). Öffentliche Investitionen wären als Impulsgeber in diesen Beobachtungsgebieten ebenso sinnvoll wie die Erarbeitung von Entwicklungskonzeptionen für Teilbereiche. Auch eine zentrale Steuerung und Koordinierung von Maßnahmen ist in einigen dieser Gebiete ratsam.

Umbaugebiete / Großer Handlungsbedarf

Als dritte Kategorie gibt es die Umbaugebiete mit großem Handlungsbedarf. Dies sind zu großen Teilen Einzelflächen und Objekte, aber es gibt auch zusammenhängende Siedlungsbereiche mit prioritärem Handlungsbedarf. In diesen Gebieten wurden große funktionale und städtebauliche Mängel sowie ein deutlicher Handlungsdruck identifiziert. Hier müssen sofort koordinierte und umfassende Maßnahmen vorbereitet und angeschoben werden. Zur Stabilisierung der Gebiete sind sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen erforderlich.

Im Folgenden werden die Gebietsfestlegungen aller untersuchten Gebiete in einer Übersicht zusammenfassend dargestellt.

Stabiles Gebiet	Beobachtungsgebiet	Umbaugebiet
Ohne Handlungsbedarf “Laufen lassen“	Mittlerer Handlungsbedarf “Beobachten“	Großer Handlungsbedarf “Aktiv werden“
Zusammenhängende Siedlungsbereiche	Siedlungsbereiche und Einzelflächen	Einzelflächen und Objekte sowie zusammenhängende Siedlungsbereiche
<p>Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumschulen-Viertel* • Dreimühlen • Fischersiedlung • Jahrhundertwende-Viertel* • Kampsiedlung* • Ludwig-Ohlsen-Straße* • Marmeladenviertel • Mühlendamm • Norderschlag • Oldgras*) • Oster-Husum* • Ringstraße • Sandkamp • Sanierungsgebiet Innenstadt* • Schobüller Straße* • TSBW • Wungwege-Viertel <p>Gewerbegebiete --</p> <p>Sonstige Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auweg • Fliegerhorst-Kaserne • Infrastruktur Flensburger Chaussee • Julius-Leber-Kaserne 	<p>Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Goethestraße • Herrmann-Tast-Straße • Literaten- und Malerviertel • Literatenviertel 2 • Marienhofweg • Marktstraße/Parkstraße • Mommsenstraße • Musikerviertel • Rödemis* <p>Gewerbegebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Außenhafen* • Gewerbegebiet Ost • Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße (teilw. Großer Handlungsbedarf) <p>Sonstige Gebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funkstation 	<p>Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adolf-Brütt-Straße 54 • Altes Rathaus • GEWOBA-Siedlung • Iven-Agßen-Schule • Klaus-Groth-Straße / Hebelstraße • Magnus-Voss-Straße (Gewoba) • Neustadt (Straße) • Nordhusumer Straße • Nordbahnhofstraße • Obere Neustadt* • Parkplatz südlich Kreishaus • Paulsen-Grundstück • Schnoor-Grundstück • Stadtweg • Süderstraße • Treibweg <p>Gewerbegebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächen Osterhusumer Straße • Offshore-Hafen-Flächen <p>Sonstige Gebiete --</p>

* mit Ausnahme von Teilbereichen bzw. einzelnen Grundstücken oder Objekten

Dringender Handlungsbedarf besteht in den Umbaugebieten. Da hierunter auch einige Einzelobjekte und Flächen sind, werden sie im Folgenden nach Gebieten sortiert. Daneben werden die konkreten Handlungsbedarfe dargestellt, die erforderlichen Partner für die Bearbeitung genannt und Prioritäten vergeben (A = sofort / B = mittelfristig) – vgl. auch Kapitel 7.3.

Umbaugebiete mit großem Handlungsbedarf		
Gebiete und Maßnahmen	Partner / Akteure	Priorität
Obere Neustadt / Markstraße Adolf-Brütt-Straße 54 - Sanierung - Überplanung der Stellplatzanlage Magnus-Voss-Straße - Sanierung und Modernisierung Neustadt (Straße) - Sanierung und Modernisierung - Neubau - Umlegung - Aufwertung öffentlicher Raum - Branchenmix Parkplatz südlich Kreishaus - Fortschreibung und Umsetzung des Rahmenplans / Projektentwicklung Treibweg (Gewoba-Bestände) - Abriss - Projektentwicklung / Neubau	GEWOBA, Stadt GEWOBA Stadt, Grundeigentümer, Gewerbetreibende Stadt, Projektentwickler GEWOBA, Stadt	B A A B A
Sanierungsgebiet Innenstadt Altes Rathaus - Nachnutzung für großen Saal Paulsen-Grundstück - Projektentwicklung / Neubau Brachflächen Ludwig-Nissen-Straße - Projektentwicklung / Neubau Rosenstraße Lagergebäude - Projektentwicklung / Neubau	Stadt Stadt, Alteigentümer, Kreis Stadt, Grundeigentümer Stadt	B A A A

Stadtentwicklungskonzept Husum

5. Siedlungsportraits

5.4 Zusammenfassende Auswertung der Ergebnisse

Baumschulen-Viertel - Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale (Bi de Boomschool und Baumschulen-Gelände)	Stadt, NoSpa, Grundeigentümer	A
GEWOBA-Siedlung - Sofortiger Abriss der Altbestände - Alternative A: sofortige Neuentwicklung und – bebauung - Alternative B: zunächst Zwischennutzung der Flächen	GEWOBA, Stadt, Projektentwickler	A
Jahrhundertwende-Viertel Klaus-Groth-Straße / Hebbelstraße - Instandsetzung und Modernisierung, tlw. Abbruch und Neubau	Stadt, WOBAU, weitere Eigentümer	B
Marmeladenviertel Schnoor-Grundstück - Sicherung der Gewerbeflächen für Wohnbebauung und Projektentwicklung	Alteigentümer, Stadt und Projektentwickler	A
Oster-Husum Süderstraße - Projektentwicklung für Brach- und Freiflächen - Neubau-Vorhaben von bedarfsgerechtem Wohnungsbau	Grundeigentümer, Stadt und Projektentwickler	A
Rödemis Iven-Agßen-Schule - Projektentwicklung für Nachnutzung	Stadt	B
Gewerbeflächen Osterhusumer Straße - Altlastenuntersuchung - Projektentwicklung bzw. Entwicklungskonzept	Stadt	B
Nahversorgungszentrum Ostenfelder Straße - Aufstellung eines B-Planes	Stadt	A
Außenhafen Offshore-Hafen-Flächen - Vorbereitung der Bauleitplanung - Straßenbau	Stadt	A