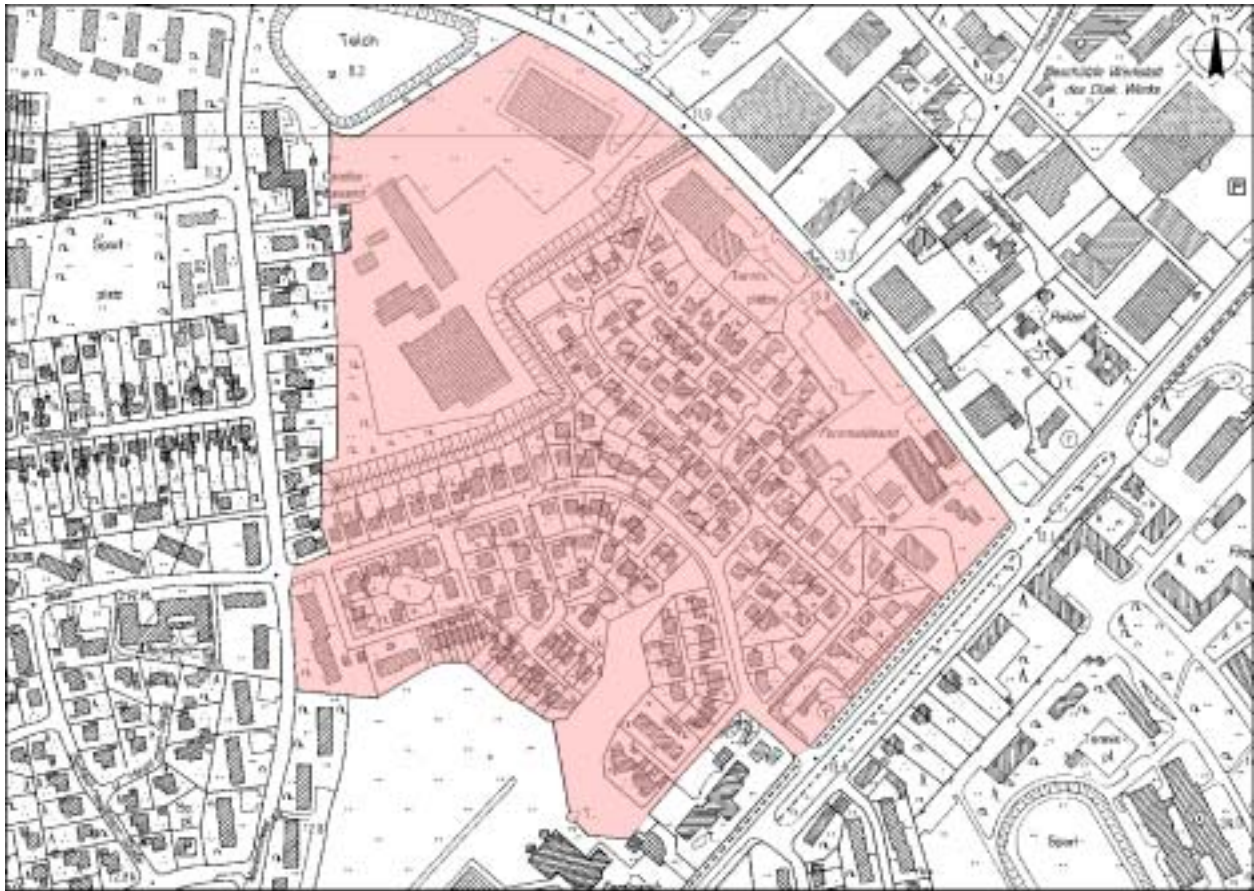


Das "Marmeladenviertel"

24,4 ha



Lage in der Stadt

Im Nord-Osten des Stadtgebietes zwischen Marienhofweg und Flensburger Chaussee, angrenzend an das Gewerbegebiet Ost (Industriestraße)

Straßen

Anna-Ovena-Hoyer-Straße, Christine-Petersen-Straße, Emma-Carstensen-Straße, Fr.zu-Reventlow-Straße, Herzogin-Augusta-Straße, Sophie-Jacobsen Straße,



1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion des Gebietes

Neubaugebiet von 1984 bis 1992 mit EFH, DH und wenigen RH bebaut. Einzige Ausnahme sind drei viergeschossige Geschosswohnungsbauten der WoBau Eiderstedt an der Christine-Petersen-Straße.

Klare Gestaltungsvorgaben im B-Plan 21 b für Baustil und Materialien im Wohnungsbau, z.B. roter Backstein, rote Dächer und Dachneigung.

Reines Wohngebiet mit im Schwerpunkt selbstbewohntem Wohneigentum (Ausnahme WoBau-Objekte).

Zwischen 1996 und 2005 wurden elf Immobilien, vor allem EFH, im Gebiet für durchschnittlich 1.450,- Euro/qm verkauft.

Die nördlichen Gewerbeflächen wurden im Rahmen des B-Plans 21 gesichert. Durch die absehbare Aufgabe des Standortes der Firma Schnoor Holzbau im Nord-Westen zum Ende des Jahres 2005 ergibt sich die Möglichkeit, auf diesen Flächen Wohnungsbau zu realisieren und das bestehende Wohngebiet zu erweitern.

2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
749 EW, davon 157 unter 18 (21 %) 42 über 65 Jahre (5,6 %)	337 Haushalte Durchschnittl. Haushaltsgröße: 2,22	Keine Angaben	4,27 % Zweitwohnsitze Großteil Wohneigentum

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Junges Wohngebiet ✓ Geschlossenes Erscheinungsbild ✓ Verkehrsgünstige Erschließung ✓ Guter Wiederverkaufswert der Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Ost ✓ Eher periphere Lage 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Mittlerweile positives Image als Wohnstandort ✓ Wohnort für Familien ✓ Erweiterung auf den Flächen der Firma-Schnoor möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ✓

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
✓ Erweiterung des Wohngebietes auf den Flächen der Fa. Schnoor	✓ Sicherung der Gewerbeflächen Schnoor für Wohnbebauung ✓ Laufende private Bestandspflege	Stadtumbau Änderung des B-Plan 21 (Gewerbeflächen in Wohnungsbauflächen)	Gebiet ohne Handlungsbedarf - nur auf den Schnoor-Flächen großer Handlungsbedarf

4. Zusammenfassende Bewertung

Stabiles und attraktives Wohnquartier mit zeitgemäßem Bestand an Wohneigentum, guter Werterhaltung der Immobilien und positivem Image.

Zur sinnvollen Erweiterung des Gebietes und zur Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen an einem städtebaulich integrierten Standort (Innenentwicklung) sollten die in Kürze aufgegebenen Gewerbeflächen der Firma Schnoor im Rahmen einer B-Plan-Änderung für Wohnnutzungen umgewidmet werden. Zur Entwicklung der Flächen empfiehlt sich eine kommunale Trägerschaft, um die Kosten niedrig zu halten.