

Sanierungsgebiet Innenstadt

56,1 ha



Lage in der Stadt

Husums Stadtzentrum rund um den Hafen.

Straßen

Am Binnenhafen, Asmussenstraaße, Austieg, Damm, Danckwerthstraße, Deichstraße, Gaswerkstraße, Großstraße, Klosterkirchhof, Krämerstraße, Hafensstraße, Herzog-Adolf-Straße, Hinter d. Plan, Hohe Gasse, Langenharmstraße, Ludwig-Nissen-Straße, Neustadt, Nordbahnhofstraße, Norderstraße, Osterende, Plan, Poggenburgstraße, Quickmarkt, Rosenstraße, Rote Pforte, Schiffsbrücke, Schlossgang, Schlosstraße, Schulstraße, Süderstraße, Twiete, Wasserreihe, Westerende, Zingel,



1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion

Historischer Stadtkern und wirtschaftliches Zentrum von Husum. Der historische Stadtgrundriss aus dem 14. Jahrhundert ist in Teilbereichen noch erhalten (Großstraße, Markt, Krämerstraße, Norder- und Süderstraße in ihren westlichen Teilen). Auch heute noch ist das Gebiet das Husumer Epizentrum.

Ende 1985 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Ziele der Sanierung waren die Umgestaltung historischer Straßen und Plätze, die Modernisierung von historischen Einzelobjekten sowie die Neubebauung von Baulücken, die Neuordnung des Verkehrs sowie der Bau des Rathauses. Das Hauptaugenmerk der Husumer Stadtentwicklung lag in den vergangenen 15 bis 20 Jahren auf diesem Gebiet.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurden zahlreiche Maßnahmen in der Innenstadt durchgeführt. Hierzu zählen insbesondere der Neubau des Rathauses, der Parkplatz Südufer, die Umgestaltung Großstraße, Markt und Norderstraße, die Schiffbrücke, die Neugestaltung der Roten Pforte, die Verkehrsmaßnahmen West- und Osttangente sowie Verkehrsberuhigung, die teilweise Sanierung des Alten Rathauses sowie Maßnahmen in den Straßen, Rosenstraße, Hohle Gasse, Neustadt (unterer Teil), Kleikuhle und Hafensstraße. Ebenso die Neuanlage der Straße Fischergang. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der bis heute als Orientierung für die Planung gilt, jedoch fortgeschrieben werden muss.

Das Gebiet lässt sich in **vier Teilbereiche** unterteilen: Binnenhafen, Innenstadt rund um den Markt, untere Neustadt und Bahnhofsviertel. Das gesamte Gebiet erfüllt heute innerstädtische Funktionen mit ausgeprägter Nutzungsmischung: Versorgung, Wohnen, Kultur, Verwaltung.

Der wirtschaftlich nicht mehr gebrauchte Binnenhafen ist in diesem Rahmen neu gestaltet und erfolgreich mit neuen Nutzungen entwickelt worden (Wohnen, Verwaltung, Handel und Gastronomie, gesamtstädtische Verkehrsinfrastrukturen, Stadtwerke). Die Neubauten am Binnenhafen wurden bis 1996 fertig gestellt. Das Rathaus wurde bereits 1989 eröffnet.

Die Verkaufspreise für neu gebaute ETW im Sanierungsgebiet sind Husumer Spitzenwerte, so wurden ETW Am Binnenhafen für durchschnittlich knapp 2.000 Euro/qm verkauft. Am Damm und in der Hafensstraße wurden noch höhere Preise erzielt. Auch die Verkaufspreise für Bestandsimmobilien liegen deutlich im oberen Husumer Durchschnitt.

Im Gebiet befinden sich die zentralen Husumer Tourismusziele Hafen und Markt.

Im Gebiet rund um den historischen Kern finden sich Husums mit Abstand höchste Baulandpreise.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist auffällig hoch: Besonders viele Senioren in den Straßen Schiffbrücke und Schlossgang (35 bzw. 42 Prozent). Die Bevölkerung in der Straße Rote Pforte besonders jung.

Die Haushalte sind unterdurchschnittlich klein, in manchen Straßen im Schnitt nur bei 1,3 (Herzog-Adolf, Schiffbrücke, Zingel).

Für einzelne Flächen im Sanierungsgebiet besteht dringender Handlungs- und Entwicklungsbedarf: Poggenburg-Gelände (gemeinsam mit Gesundheitsamt), Brachflächen/Parkplätze an der Ludwig-Nissen-Straße. Ebenso für einzelne Objekte (z.B. Altes Rathaus) oder Grundstücke (z.B. Am Markt neben St. Marien).

2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
1.194 EW, davon 168 unter 18 (9 %) 411 über 65 Jahre (22 %)	1.378 Haushalte Durchschnittl. Haushaltgröße: 1,57	Vereinzelte Leerstände oder Brachen im Gebiet	11,3 % Zweitwohnsitze (in einigen Straßen bis 20 %)

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zentrale Lage ✓ Attraktiv sanierte Einzelobjekte, Plätze und Straßen ✓ Historisches Flair ✓ Mischnutzung ✓ Hafenflair am Binnenhafen ✓ Husumer Aushängeschild ✓ Wohnnutzung in der Innenstadt ✓ Hohe Verkaufspreise bei ETW und Bestandsimmobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gemengelage ✓ Unsanierte Einzelobjekte ✓ Brachflächen und Baulücken ✓ Große Grundstückstiefen ✓ Hohe Dichte ✓ Kleinteilige Eigentümerstruktur ✓ Gewerbeentwicklung ✓ tlw. Stellplatzprobleme für Anwohner ✓ Ungeeignet für Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Weiterer Ausbau der Innenstadtfunktionen, u.a. Stärkung von Kultur und Gastro ✓ Ausbau der Wohnfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hohe Grundstückspreise machen nur renditeträchtige Investitionen möglich ✓ Tiefe Grundstücke und hohe Bebauungsdichte erfordern intensive Eigentümerbeteiligung bei der Neuentwicklung ✓ Konkurrenz mit dem Standort Gewerbegebiet

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Baulücken und Brachflächen entwickeln ✓ Gemengelagen auflösen ✓ Rückwärtige Grundstücksbereiche entwickeln ✓ Wohnen in der Innenstadt stärken ✓ Kultur und Gastro in der Innenstadt stärken ✓ Ansiedlung eines Handelsmagneten 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fortschreibung und Umsetzung des Rahmenplans <ul style="list-style-type: none"> - Poggenburg-Grundstück - Rosenstraße Lagergebäude - Brachflächen an der Ludwig-Nissen-Straße ✓ Marketing für den Wohnstandort Innenstadt – speziell für Familien und Senioren ✓ Attraktivitätssteigerung Gastro und Kultur ✓ Verbesserung des Anwohnerparkens 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sanierungsverfahren ✓ Projektentwicklungen ✓ Marketing 	<p>Gebiet ohne Handlungsbedarfe – in Teilbereichen hoher Handlungsbedarf</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Neben dem Abschluss des Sanierungsverfahrens sollte ein Augenmerk darauf gelegt werden, das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, die gewerblichen Angebote zu sichern und zu verbessern sowie vorhandene Brachflächen zu nutzen. Die Innenstadt ist aufgrund der Lage und der Angebote (Nahversorgung, Kultur etc.) vor allem als Wohnstandort für Single-Haushalte und Senioren geeignet - weniger für Familien.

Prioritäre Handlungsschwerpunkte für Projektentwicklungen und -realisierungen sind: Gelände an der Poggenburgstraße (incl. Gesundheitsamt), rückwärtige Brachflächen an der Ludwig-Nissen-Straße.

