

Obere Neustadt

35,4 ha



Lage in der Stadt

Im Westen des Stadtgebietes gelegen. Nördlich der Innenstadt, westlich des Schlossparks und des Kreishauses, östlich der Bahnschienen.

Straßen

Brüggemannstraße, Deichstraße, Friesenstraße, Gurlittstraße, Hinter der Neustadt, Magnus-Voß-Straße, Marktstraße, Nedderweg, Neustadt, Nordbahnhofstraße. Nordhusumer Straße, Otto-Schwartz-Weg, Stadtweg, Totengang, Treibweg



1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion des Gebietes

Die Neustadt entstand als letzter Stadtteil des alten Husum. Die Straße Neustadt war bis in die 1960er Jahre die Straße des Viehhandels (Viehmarkt auf dem heutigen Grundstück des Kreishauses). Fast jedes Haus war eine Gaststätte oder ein Bauernhof mit Stallungen in den Hinterhöfen. Reste dieser Bebauungsstrukturen und der Nutzungen (Gastronomie) finden sich noch heute.

Heute ist die obere Neustadt sowohl Kneipenviertel als auch Wohnstadtteil mit einer sehr gemischten Bebauungsstruktur. Hier befindet sich auch das Husumer Kino mit acht Sälen. Die Nahversorgung mit den Discounter-Standorten Hinter der Neustadt und Nordhusumer Straße ist sehr gut.

Das Gebiet lässt sich in einen südlichen Teil (Entstehungszeit um 1900) und einen nördlichen Teil differenzieren. Die Grenze läuft auf der Höhe Friesenstraße.

Im Otto-Schwarz-Weg, Deichstraße und Hinter der Neustadt sind zwischen 25 und 30 Prozent der Bewohner über 65 Jahre.

In den Bereichen Gurlittstraße, Magnus-Voss-Straße, Nordhusumer Straße und Stadtweg gibt es eine Häufung von Haushalten, die auf öffentliche Transferleistungen angewiesen sind.

Einzelne Teilgebiete lassen sich wie folgt charakterisieren:

Brüggemannstraße: Zeilenbauten und Einzelhäuser;

Gurlittstraße: 3- bis 4-geschossige MFH, darunter zwei sanierte Gewoba-Objekte;

Hinter der Neustadt: Gewerbenutzung im nördlichen Teil (z.B. Autohaus und Hotel am Schloss). Zahlreiche Wohnungsneubauten im südlichen Teil, die allerdings ohne zusammenhängendes Konzept errichtet wurden - z.B. Reihenhäuser und Geschosswohnungen, aber auch Einzelhäuser. 19 ETW (58 - 100qm) in der Nummer 12 (Baujahr 1997) wurden zu Preisen zwischen 900,- und 1.700,- Euro pro qm (Durchschnittspreis 1.670,- Euro/qm) verkauft und liegen damit im oberen Viertel der Husumer Verkaufspreise zwischen 1996 und Mitte 2005. Zwischen den Neubauten gibt es ein unbebautes Grundstück (Rasen) und eine Gewerbebrache an der Ecke Gurlittstraße.

Magnus-Voß-Straße: Fast vollständig dringend sanierungsbedürftige Gewoba-Objekte, die tlw. an das TSBW vermietet sind. Auf der Südseite ein Wohnungsneubau. Drei EFH befinden sich am südwestlichen Rand.

Marktstraße: Einseitige Bebauung auf der Westseite, größtenteils Wohnbebauung. Versorgungszentrum in rückwärtiger Lage (Dänisch. Bettenlager, Supermarkt...) - ungeordnete städtebauliche Situation.

Neustadt (ab Quickmarkt): Fast durchgehend gewerbliche Nutzung im EG. Unattraktive Fassaden und tlw. minderwertige EH-Nutzungen (viel Gastronomie).

Nordbahnhofstraße 35 und 41: MFH der Neuen Lübecker Baugenossenschaft von 1984 mit 28 WE.

Nordhusumer Straße: Städtebaulich ungeordnete Situation: Gewerbenutzungen auf der Westseite (Freie Tankstelle / F & T), kleine historische Reste (Ostenfelder Bauernhaus und benachbartes Reetdachhaus), Verkehrsbelastung in Nord-Süd-Richtung (Einbahnstraße). Wohnungs-

neubauten im nördlichen Teil. Kleines Nahversorgungszentrum Ecke Treibweg (Aldi, Schlecker, Getränkemarkt).

Stadtweg: Zeilenbauten der WoGe Kiel auf der Südseite. Wohnungsneubauten auf der Nordseite, ebenso Seniorenwohnheim der Diakonie. Vorherrschender Haustyp: 2-geschossige Zeilenbauten in rotem Backstein.

Treibweg: Einzelhausbebauung und Zeilenbauten, Straße mit Kopfsteinpflaster. Brache der Gewoba (Zeilenbauten abgerissen) ohne Nachnutzung.

2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
2.465 EW, davon 430 unter 18 (17 %) 394 über 65 Jahre (16 %)	1.483 Haushalte Durchschnittl. Haushaltgröße: 1,66	Keine Angaben zu Leerständen Einige Brachen	5,8 % Zweitwohnsitze tlw. Konzentration von Transferleistungsempfängern

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lagevorteile in alle Richtungen (zentral, Köge, Schlosspark, Innenstadt) ✓ tlw. tiefe Grundstücke ✓ Internes Wegenetz ✓ Sehr gute Nahversorgung ✓ Hohe Verkaufspreise für ETW im Gebiet, z.B. Hinter der Neustadt ✓ Tradition (Schlachthof-Viertel) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gewerbebesatz: unattraktiver Branchenmix, extensive Flächennutzung ✓ Brachflächen und Baulücken ✓ Gemengelagen ✓ städtebaulich ungeordnete Situationen ✓ Verkehrsbelastungen in Teilbereichen ✓ Negativimage („Hinterhof“) ✓ Sanierungsbedarfe 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Flächenpotenziale im Bestand für Wohnbebauung ✓ Eigentumsobjekte sind gut verkäuflich (ETW) ✓ Verbesserung der Situation bei Fertigstellung der Westtangente ✓ geeignete Standorte für Senioren-Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Weitere Imageverschlechterung

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Entwicklung von Brachflächen und Baulücken ✓ Umgestaltung der Straße Neustadt ✓ Auflösung von Gemengelage und städtebaulich ungeordneten Situationen ✓ Fertigstellung der Westtangente 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sanierung und Modernisierung ✓ Neubau ✓ Umlegung ✓ Aufwertung öffentlicher Raum 	Stadtbau Sanierung	Gebiet mit großem Handlungsbedarf, in kleinen Teilbereichen mittlerer Handlungsbedarf

4. Zusammenfassende Bewertung

Fast flächendeckend großer Handlungsbedarf (Magnus-Voß-Straße, Neustadt, Nordbahnhofstraße, Nordhusumer Straße, Treibweg) bzw. große Entwicklungspotenziale (Hinter der Neustadt, Treibweg), in kleinen Bereichen nur mittlerer Handlungsbedarf.

Festlegung als Stadtbau-Gebiet, unter Einbeziehung von Teilbereichen des Parkviertels (rund um das Kreishaus). Entwicklungspotenziale als innenstadtnaher multifunktionaler Stadtteil nutzen, d.h. sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Entwicklung.

