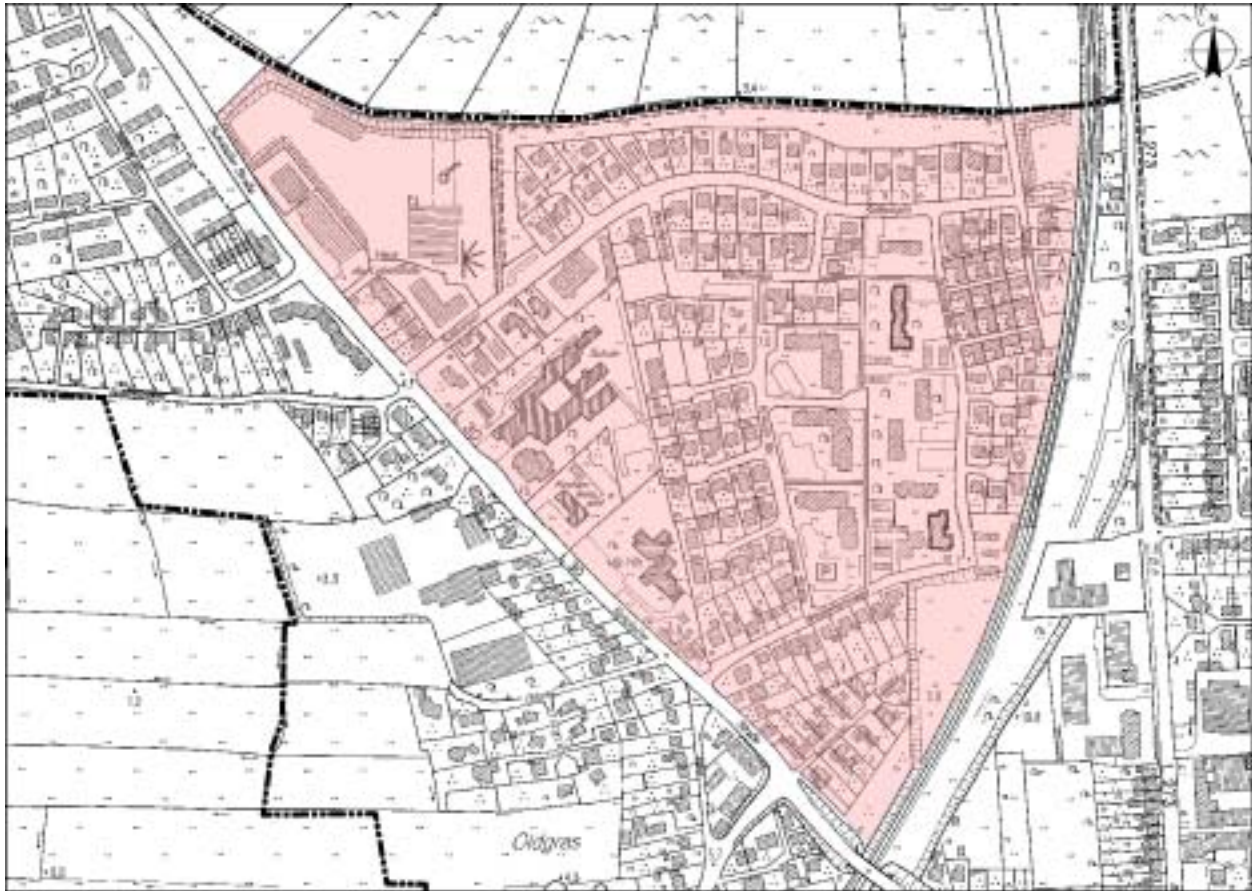


Schobüller Straße

29,9 ha



Lage in der Stadt

Im Nordwesten des Stadtgebietes gelegen. Gebiet grenzt im Norden an die Stadtgrenze (Grünzäsur), im Osten an die Bahngleise und im Westen bzw. Süden an die Schobüller Straße.

Straßen

Kreuzer Straße, Netzestraße, Schobüller Straße, Schönlanker Straße, Soltbargen, Sophienplatz, Warthestieg, Westerkampweg



1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion

Netzestrasse und Schönlanker Straße 1967 bis 1970 bebaut, Kreuzer Straße 1973 – 1978, Warthestieg 1978 - 1980, Bebauung nördlich Soltbargen ab 1981

Städtebauliche Mischung aus EFH-Bebauung (tlw. in kleinen Stichstraßen) und einigen wenigen Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbau (3- bis 8-Geschosser) im Kern des Gebietes. Die Geschosswohnungsbestände von 1969/70 gehören der Neuen Lübecker (insgesamt 97 WE) - tlw. befinden sich im Geschosswohnungsbestand auch ETW (Kreuzer Straße und Schönlanker Straße 2).

Die Neue Lübecker berichtet von Vermietungsproblemen bzw. Leerständen von Wohnungen in der Schönlanker Straße, da diese Objekte zu weit außerhalb bzw. zu sehr am Rande des Stadtgebietes liegen würden.

Für ETW in den Objekten in der Kreuzer Straße (Nr. 2, 6, 14 und 16) wurden in den vergangenen fünf Jahren mit Summen zwischen 540,- und 790,- Euro/qm die niedrigsten Husumer Verkaufspreise erzielt. Für zwei ETW in der Schönlanker Straße 2 wurden mit durchschnittlich 860,- Euro/qm ebenfalls nur geringe Verkaufspreise erzielt.

Großflächiges produzierendes Gewerbe im westlichen Randbereich des Soltbargen zur Schobüller Straße (Tischlerei, Beton, Fensterbau). Entlang der Schobüller Straße ebenso Schule, Jugendherberge und Kirchenkreis. In den Randbereichen tlw. Grünzäsur nach Norden, Gleiskörper nach Osten.

Im Bereich Kreuzer Straße / Schönlanker Straße leben auffällig viele Ausländer.



2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
922 EW, davon 136 unter 18 (15 %) 187 über 65 Jahre (20 %)	510 Haushalte Durchschnittl. Haushaltgröße: 1,81	Häufige Leerstände / Fluktuation in der Kreuzer Straße und in der Schönlanker Straße	5,6 % Zweitwohnsitze Viel Wohneigentum

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Attraktive Randlagen ✓ Wohnstraßen ✓ Grünzäsur im Norden ✓ Wohneigentum in EFH und MFH 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Baustrukturen im Kern des Gebietes (MFH) ✓ Großflächiges produzierendes Gewerbe am Soltbar-gen ✓ Überalterung in Teilbereichen ✓ Leerstände in den MFH-Objekten ✓ Nur geringe Preissteigerungen für Wohnbauland ✓ Niedrige Kaufpreise für Immobilien ✓ Keine Nahversorgung ✓ Negativimage Kreuzer-Straße strahlt aus 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Konflikt mit gewerblicher Nutzung ✓ tlw. Überalterung ✓ Bestände der Neuen Lübecker ✓ Weiterer Verfall von Immobilien- und Grundstückswerten

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Neuordnung der Gemengelagen mit gewerbl. Nutzungen ✓ Sanierung bzw. Modernisierung im Geschosswohnungsbau 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Wohnumfeld-Maßnahmen ✓ Planungsrechtliche Änderung der gewerblichen Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stadtumbau ✓ Sanierung ✓ 	<p>Gebiet ohne Handlungsbedarf – im Kernbereich mittlerer Handlungsbedarf</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Mittlerer Handlungsbedarf besteht im Kernbereich des Gebietes (Kreuzer Straße / Schönlanker Straße) sowie im westlichen Bereich des Soltbargen (Neuordnung der Gemengelagen).