

Das „Literaten- und Malerviertel“

28,7 ha



Lage in der Stadt

Im nördlichen Stadtgebiet gelegen. Westlich von der Matthias-Claudius-Straße, östlich vom Marienhofweg und südlich von der Goethestraße begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an das Gewerbegebiet.

Straßen

Albertsweg, Am Gallberg, Bachmannweg, Detlev-von-Liliencron-Weg, Eckenerweg, Fritz-Reuter-Straße, Gorch-Fock-Straße, Matthias-Claudius-Straße (Ostseite), Noldeweg, Richard-von-Hagn-Straße, Schillerstraße

1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion des Gebietes

Entlang der Schillerstraße entstanden die Siedlungshäuser auf großen Grundstücken in der ersten Hälfte der 1930er Jahre und verfügten ursprünglich über einen Stall für Kleintierhaltung. Die rückwärtigen Grundstücksflächen wurden später abgeteilt und bebaut.

Der nördliche Teil des Gebietes (nördlich der Grundschule) wurde in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre bebaut, u.a. mit Fertighäusern.

Das Wohngebiet besteht überwiegend aus freistehenden EFH, DH und einigen wenigen Reihenhäusern. In den Straßen Albertsweg, Eckenerweg und Noldeweg gibt es „Kleinsthäuser“.

Im Zentrum des Gebietes liegen die Klaus-Groth-Grundschule (eingeschossige Pavillongebäude) und ein Sportplatz. Die Schülerzahlen der Schule sinken seit Jahren (- 30 Prozent von 1997 bis 2004)

Östlich des Sportplatzes am Marienhofweg liegt eine städtische Obdachlosenunterkunft. In einem Neu- und einem Altbau sind 18 Wohnungen für Obdachlose untergebracht. Ein Gebäude wird von der ARCHE für die Betreuung von geistig Behinderten genutzt. Die großen Wohnungsgrößen in den Obdachlosenunterkünften werden nicht mehr nachgefragt, daher ist ein Verkauf der beiden Objekte denkbar.

Die sanierungsbedürftigen Zeilenbauten von 1963 mit Mietwohnungen am nord-östlichen Rand des Gebietes (Am Gallberg) gehören der Neuen Lübecker (52 WE). Hier leben fast 25 Prozent unter 18-Jährige.

Die Überalterung des Gebietes ist in Teilbereichen besonders ausgeprägt. So sind in der Gorch-Fock-Straße 55 Prozent der Bewohner/innen über 65 Jahre, im Albertsweg 44 Prozent und in der Fritz-Reuter-Straße 41 Prozent.

Am Bachmannweg wurden zwischen 2001 und 2003 drei EFH aus den 1950ern für durchschnittlich 1.227,- Euro/qm verkauft. Eine DHH in der Schillerstraße für 1.000,- Euro/qm.

2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
635 EW, davon 109 unter 18 (17 %) 175 über 65 Jahre (28 %)	330 Haushalte Durchschnittl. Haushaltsgröße: 1,92	Kkeine bekannt	4,9 % Zweitwohnsitze Überwiegend Wohneigentum

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ruhige Wohnlage ✓ Typische Siedlungshäuser, tlw. mit großen Gartengrundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ tlw. deutliche Überalterung im EFH-Bestand (über 40-50 %) ✓ Sanierungsbedürftige Zeilenbauten „Am Gallberg“ ✓ Sinkende Schülerzahlen an der Klaus-Groth-Grundschule 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Eigentumsbildung im Bestand durch Erwerb von Gebrauchtimmobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gefährdung des Schulstandortes ✓ Weitere Überalterung

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Generationswechsel im EFH-Bestand ✓ Zeilenbauten Am Gallberg sanierungsbedürftig ✓ Straßenbeläge erneuerungsbedürftig ✓ Verkauf der Obdachlosenunterkünfte 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Moderation des Generationswechsels ✓ Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ✓ Straßenbau 	<ul style="list-style-type: none"> Private Investitionen Wohnraumförderung Tiefbaumaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> Gebiet mit mittlerem Handlungsbedarf

4. Zusammenfassende Bewertung

Das Gebiet ist in großen Teilen intakt. Eine Herausforderung für die zukünftige Stadtentwicklung ist hier die Begleitung des Generationswechsels im Wohneigentum. Öffentliche Investitionen im Straßenraum könnten diese Entwicklung begleiten und die Attraktivität des Gebietes verbessern bzw. sichern.

Die Zeilenbauten am Gallberg sind sanierungsbedürftig.

Die weitere Entwicklung der Schülerzahlen an der Klaus-Groth-Schule muss beobachtet werden, um ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.