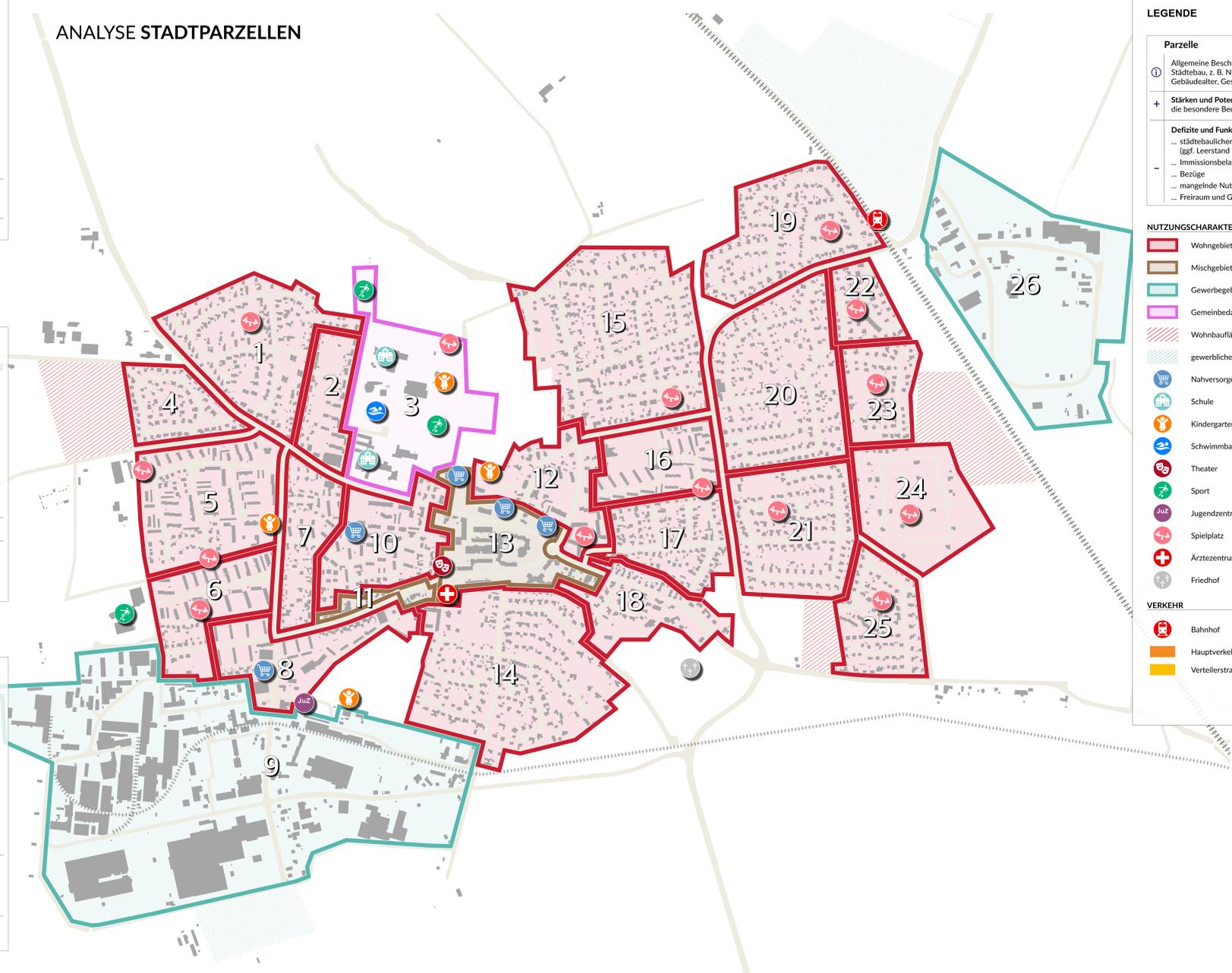


# ANALYSE STADTPARZELLEN



## LEGENDE

### Parzelle

- Allgemeine Beschreibung von Nutzung und Städtebau, z. B. Nutzung, Gebäudetypologie, Gebäudealter, Geschossigkeit, Bauweise ...
- Stärken und Potential sowie die besondere Bedeutung für das Stadtgefüge
- Defizite und Funktionsverluste, z. B. ...
  - ... städtebaulicher Zustand der Gebäude (vgl. Leerstand oder Fehlnutzungen)
  - ... Immissionsbelastungen
  - ... Bezüge
    - ... mangelnde Nutzung von Potentialen
    - ... Freiraum und Grün

### NUTZUNGSCHARAKTER

- Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gemeinbedarf
- Wohnbauflächenpotenziale gem. FNP
- gewerbliche Bauflächenpotenziale gem. FNP
- Nahversorger (Supermarkt, Discounter)
- Schule
- Kindergarten
- Schwimmbad
- Theater
- Sport
- Jugendzentrum
- Spielfeld
- Ärztzentrum
- Friedhof
- Verkehr
  - Bahnhof
  - Hauptverkehrsstraßen
  - Verteilerstraßen

**1**

**Wohngebiet "Theodor-Storm-Straße"**

- homogenes Wohnquartier mit überwiegend Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren
- Geschosswohnungsbau im östlichen Bereich
- Reines Wohngebiet
- ruhige Wohnlage mit Bezug zur offenen Landschaft
- homogenes Erscheinungsbild
- direkte Nähe zum Bildungs-, Sozial- und Freizeitzentrum
- energetisch sanierungsbedürftige Gebäude
- mangelnde Nahversorgung
- unattraktiver Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen
- durch Knick / Gehlölztrafen an Neumünsterstraße isolierte Lage zu Nachbarquartieren nach Süden

**2**

**Wohngebiet "ehemalige Marinesiedlung"**

- Wohnquartier des ehemaligen Marine-Artillerie-Arsenals aus den 1940er Jahren
- überwiegend Siedlungshäuser in Doppelhausbauweise punktuell Mehrfamilienhäuser sowie ehemaliger Nahversorgungsstandort im südwestlichen Bereich aus den 1960er Jahren
- historisch ortstypischer Gebäudebestand (Siedlungshäuser als Doppelhäuser mit tiefergezogener Traufe)
- im nördlichen Bereich homogenes Erscheinungsbild
- direkt angrenzend zum Bildungs-, Sozial- und Freizeitzentrum
- gute Durchgrünung mit Baumbestand
- im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Südosten
- energetisch sanierungsbedürftige Gebäude
- teils unattraktiver Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen
- ehemaliges Nahversorgungszentrum im Südosten teils mit Leerstand und unattraktiven Nutzungen

**3**

**Bildungs-, Sozial- und Freizeitzentrum**

- Schulstandort (Grundschule, Gemeinschaftsschule, OGT) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise
- Freizeit-, Sportplatz und Sportvereine
- Schützenwiese im Nordwesten
- öffentlicher Mehrgenerationenspielfeld im Norden
- Innenstadtraum kompaktes Bildungs-, Sozial- und Freizeitzentrum
- Mehrgenerationenspielfeld
- Sportanlagen in gutem Zustand
- Sanierungsbedarf Schwimmbad sowie Pool-Duo-Jensen-Schwimmbad

**4**

**Wohngebiet "Greveköppel"**

- homogenes Einfamilienhausquartier in den 1980ern entstanden
- Reines Wohngebiet
- ruhige Wohnlage
- homogenes Erscheinungsbild
- angenehme Straßengestaltung mit guter Durchgrünung
- durch vollständige Eingrünung des Quartiers entsteht eine isolierte und isolierte Lage ohne jeglichen Bezug zur Nachbarschaft

**5**

**Wohngebiet "Skandinavienstraße"**

- überwiegend zweigeschossige Reihenbauweise aus den 1960er im Westen und teils Geschosswohnungsbau aus den 1950 und 60er Jahren im Osten
- partielle Nachverdichtung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Süden (1980er) und im Nordosten (2008)
- ruhige Wohnlage
- homogenes Erscheinungsbild
- südlich angrenzender gepflegter öffentlicher Park
- neuer ansprechend gestalteter Straßenraum Kronshelmer Straße
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- wenig ansprechender Straßenraum im Quartier ohne Straßenaufbegrenzung
- Eingänge zur Parkanlage kaum wahrnehmbar; keine Beleuchtung und somit im Dunkeln Unsicherheitsgefühl vorhanden
- hohe Verkehrsbelastung (Schwerlastverkehr) an Kronshelmer Straße

**6**

**Wohngebiet "Bjerringbrostraße"**

- überwiegend dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser aus den 1950 und 60er Jahren als Teil der Arbeiter Siedlung des ehemaligen Marine-Artillerie-Arsenals
- im Norden zweigeschossige Reihenbauweise aus den 1960ern
- ruhige Wohnlage in einem durchgrünten Quartier
- homogenes Erscheinungsbild
- nördlich angrenzender gepflegter öffentlicher Park
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- Straßenraum durch große offene Stellplatzanlagen geprägt
- Eingänge zur Parkanlage kaum wahrnehmbar; keine Beleuchtung und somit im Dunkeln Unsicherheitsgefühl vorhanden
- hohe Verkehrsbelastung (Schwerlastverkehr) an Kronshelmer Straße

**7**

**Wohngebiet "östl. der Kronshelmer Straße"**

- heterogenes Wohnquartier mit Einfamilienhäusern nördlich und südlich sowie den geschlossenen MFH mittig aus den 1950er Jahren als Teil der Wohnsiedlung des ehemaligen Marine-Artillerie-Arsenals
- z. T. historisch ortstypischer Gebäudebestand (Siedlungshäuser als Doppelhäuser mit tiefergezogener Traufe)
- im Norden durch Straßenschiefe einzelne Kleinquartiere mit geringem Bezug zur direkten Nachbarschaft
- an der Neumünsterstraße teils untergenutzte Grundstücke, Leerstand sowie unattraktive Vorzonen vor den Gebäuden

**8**

**Wohngebiet "südlich Waldstraße"**

- heterogenes Wohnquartier aus den 1950er Jahren
- Geschosswohnungsbau im Süden sowie Siedlungshäuser im Osten
- im Süden versch. soziale Einrichtungen (Jugendzentrum, AOM Bildungs-zentrum, Kinderschutzbund, Kita)
- durchgrüntes Wohnquartier mit altem Baumbestand
- homogenes Erscheinungsbild
- Nahversorgungszentrum sowie Sozial- und Bildungseinrichtung vorhanden
- erheblicher Sanierungsbedarf der Wohngebäude
- homogene Sozialstruktur
- teilweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch südlich angrenzendes Gewerbegebiet

**9**

**Industrie- und Gewerbegebiet "ehemaliges Marine-Artillerie-Arsenal"**

- Erschließung mit Anbindung des ehem. Geschosswohnungsbau im Süden sowie Siedlungshäuser im Osten
- z. T. historische Gebäude noch vorhanden
- industriell geprägt mit z. T. flachen sowie arbeitsspatzierenden und stadtrahmenden Unternehmen (u.a. arfo, Grafotec, P&J)
- z. T. historischer Identitätsstiftender Gebäudebestand des ehem. Marine-Artillerie-Arsenals
- Wirtschaftsmotor der Stadt durch ansässige international agierende Unternehmen
- durchgrünter Charakter
- zukünftig gute Verkehrs- Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch Verlängerung der A20 südlich der Stadt
- hohes Konfliktpotenzial Industrie und Wohnnutzung
- unattraktive teils großflächige Industriebauten
- Eingang zum Segeberger Forst nicht erkennbar

**10**

**Wohngebiet "Ostlandstraße"**

- heterogenes Wohnquartier überwiegend mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie vereinzelt Einfamilienhäusern von 1940 bis 2013 geprägt
- Supermarkt im Nordwesten
- innenstadtnahe Lage
- gute Mischung unterschiedlicher Wohnformen
- mit Ausnahme an der Neumünsterstraße grundsätzlich ruhige innenstädtische Wohnlage
- direkt angrenzend zur Innenstadt sowie zum Bildungs-, Sozial- und Freizeitzentrum
- vereinzelt stark sanierungsbedürftige Gebäude
- teilweise erhebliche Straßenschäden
- unattraktiver Straßenraum mit wenigen Grünstrukturen
- hohe Verkehrsbelastung an Neumünsterstraße

**11**

**Mischgebiet "nördlich Waldstraße"**

- überwiegend zweigeschossige Wohnzellen mit Ladenein im EG
- Parkmöglichkeiten vor den Gebäuden zwischen 1970 und 1980 entstanden
- noch Nutzungspotenzial vorhanden
- Wachstumspotenzial in den Erdgeschosszonen
- kleinteiliger Einzelhandel vereinzelt vorhanden
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- Leerstand vorhanden
- teils "minderverwertete" Nutzungen (z.B. Spielhalle, Gebäuderestriking)

**12**

**Wohngebiet "südliche Dorfstraße"**

- heterogenes Wohnquartier aus den 1980er Jahren mit z. T. historischen Gebäuden entlang der Dorfstraße
- vier- bis sechsgeschossige Wohngebäude zur Innenstadt, im nördlichen Bereich auch Reih- und Einfamilienhäuser
- innenstadtnahe Lage
- z. T. historische Identitätsstiftende ehemalige Bauernhäuser in der Dorfstraße
- durchgrüntes Quartier mit altem Baumbestand innerhalb der Grünflächen sowie eine alleinstufige Dorfstraße
- Nahversorgungszentrum sowie Sozialleistungen vorhanden
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- hohe Verkehrsbelastung entlang Neumünsterstraße sowie Rendsburger Straße
- z. T. Leerstand
- Makrostrukturelle zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau

**13**

**Innenstadt / Versorgungszentrum**

- hohe Nutzungsmischung
- zweigeschossiger Randbau mit Rathaus, Geschäften und darüberliegenden Wohnungen
- und darüberliegenden Wohnungen
- mittig angrenzender Marktplatz, davon abgehend innenstädtische Einkaufspassage (EG)
- darüber angrenzende 10-geschossige Wohnhochhaus
- Erweiterung mit Nahversorger im Norden und Geschäftsgebäude im Süden in den 1990er und 2000er Jahren
- große Anzahl an Supermärkten / Discountern
- Theater (aktuell umfangliche Sanierungsarbeiten) vorhanden
- südl. der Segeberger Str. Polizeistation und teils kerntendende Geschäfte in Erdgeschossige
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- hohe Verkehrsbelastung entlang Neumünsterstraße
- hohe Verkehrsbelastung und räumliche Zersure durch Hauptverkehrsachsen, vor allem an der Neumünsterstraße
- schwer einnehmbare Einkaufspassage „Wahloster Straße“
- fehlende Aufenthaltsqualität
- unattraktive Gestaltung der Saalzeingänge

**14**

**Wohngebiet "Hans-Dall-Straße"**

- homogenes Wohnquartier mit überwiegend Einfamilienhäusern aus den 1970ern
- Kirche mit Kita und Friedhof im Osten
- westlich zwei- bis dreigeschossige Wohnanlage für betreutes Wohnen
- kurzliche Siedlungserweiterung im Nordwesten (EFH)
- ruhige jedoch zentrale Wohnlage
- gehobeneres attraktives Wohnumfeld und guter Durchgrünung
- relativ einheitliche "authentisch" gewachsene Wohnsiedlung
- Nachverdichtungspotenzial im Norden vorhanden
- teilweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch südlich angrenzendes Gewerbegebiet
- teilweise (energetisch) Sanierungsbedarf

**15**

**Wohngebiet "nördl. Dorfstraße/Hasselkamp"**

- Einfamilienhausgebiet mit älterem nördlichen Bereich aus den 1970er und jüngeren südlichen Bereich aus den 1990er und 2000er Jahren im Süden
- dezentrale Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern auf Brachfläche des ehemaligen Eichstedenhofs
- ruhige Wohnlage im Norden mit Bezug zur offenen Landschaft
- homogenes Erscheinungsbild
- teilweise verkehrsberuhigtes Straßen (Spießstraße)
- Nachverdichtungspotenzial im Norden vorhanden
- mangelnde Nahversorgung
- unattraktiver Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen

**16**

**Wohngebiet "Adlerstraße"**

- verdichtetes Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern aus den Ende 1990er Jahren und von 2021 im Norden und Reihenhäusern aus den 1960er Jahren im Süden
- dezentrale Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern auf Brachfläche des ehemaligen Eichstedenhofs
- hohes Nachverdichtungspotenzial im Bereich der ehem. Gastronomie an der Rendsburger Straße / Dorfstraße
- unattraktiver Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen
- solitärer Stadtteil ohne Bezug zu den Nachbarquartieren
- auch das Neubauquartier an Rendsburger Straße ist ein in sich geschlossenes Quartier ohne Bezug zur Nachbarschaft oder Wegverbindungen

**17**

**Wohngebiet "westliche Alte Landstraße"**

- Einfamilienhausgebiet mit überwiegend eingeschossigen Siedlungshäusern aus den 1960er Jahren
- innenstadtnahe jedoch ruhige Wohnlage
- teilweise verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
- vereinzelt ortsbildprägender Großbaumbestand im öffentlichen Raum
- teilweise (energetischer) Sanierungsbedarf
- monotoner Straßenraum

**18**

**Wohngebiet "südl. Segeberger Straße"**

- Einfamilienhausgebiet mit überwiegend eingeschossigen Siedlungshäusern aus den 1960er Jahren
- kirchliche Einrichtung als gesellschaftlicher Treffpunkt
- unattraktiver Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen
- kein erkennbarer Ortsbezug
- teilweise (energetischer) Sanierungsbedarf
- hohe Verkehrsbelastung an Segeberger Straße

**25**

**Wohngebiet "östliche Alte Landstraße"**

- Wohngebiet mit überwiegend eingeschossigen Siedlungshäusern aus den 1960er und 1990er Jahren
- ruhige Wohnlage am Stadtrand
- teils (energetisch) sanierungsbedürftige Gebäude
- mangelnde Nahversorgung
- fehlende soziale Infrastruktur
- unattraktiver teils überdimensionierter versiegelter Straßenraum ohne Bäume und Grünflächen
- keine ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt

**26**

**Industrie- und Gewerbegebiet "Holstenstraße"**

- Erschließung des Gebietes Ende der 1990er Jahre
- nördliche Teil gewerblich (u.a. Handwerk und Logistik) und südlicher Teil industriell (u.a. Schrottplatz, Kiewerwerk) geprägt
- interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet mit der Gemeinde Fahrtenburg
- Gewerbegebiet mit verkehrsgünstiger Lage am Stadtrand sowie an der BAB 21 und B207
- interkommunale Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Fahrtenburg
- keine ÖPNV-Anbindung in die Innenstadt
- kein erkennbarer Ortsbezug vorhanden; deutlicher Aufwertungsbedarf erforderlich
- unattraktiver Straßenraum