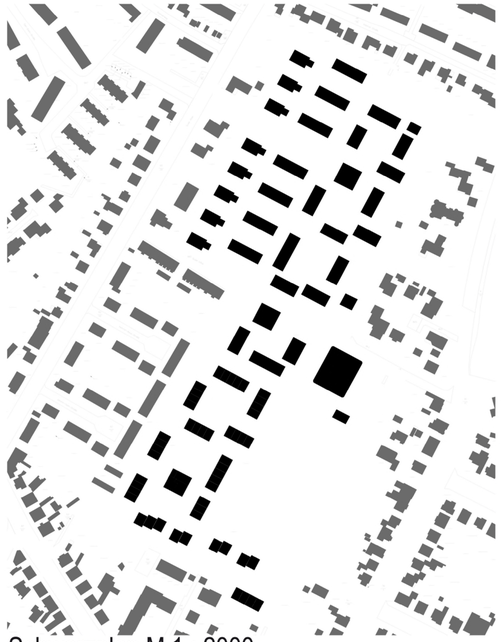
Neue Mitte Itzehoe

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Lehmwohld - Suder Höhe“



Schwarzplan M 1 : 2000

Ein lebendiges Viertel

Durch die Vielzahl an atraktiven Anziehungspunkte mit unterschedlichen Angeboten in den Außenbereichen ergeben sich ebenseo viele Begenungspunkte und Möglichkeiten für Soziale Kontakte. Man begegnet sich, ein lebendiges Viertel entsteht.

Perspektive über die Südlichen Höfe, den Park, die urban gardening Bereiche und die Sportanlagen

Städtebaulicher Funktions- und Rahmenplan M 1 : 1000

Plandarstellung gem. PlanZV M 1 : 2000

Flächenberechnung Phase 1

Hinweise zur Flächenberechnung:
Das Nettobauland ist auf den zur Flächenberechnung vorgegebenen Geltungsbereich zu beziehen.
Die Spalten der Bausbschnitte / Teilbereiche sind entsurfsabhängig zu ergänzen oder frei zu lassen.

	Bruttobauland	Geltungsbereich in ha	8,92	100 %	
		davon Nettobauland	3,51	39%	ha
		davon öffentliche Verkehrsflächen	1,92	22%	ha
		davon öffentliche Grünflächen	3,49	39%	ha
		private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)	0,70	20%	ha
		private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)	1,35	38%	ha

	Bausbschnitt 1	Bausbschnitt 2			Summe	
Wohnen						
BGF Wohnen (m²) gesamt	24.647	10.360			35.007	m²
BGF Wohnen (m²) freistehende Einzelhäuser	790	0			790	m²
BGF Wohnen (m²) Mehrfamilienhäuser (ca. 50% Reihenhäuser und 50% Geschosswohnungsbau mit Reihenhausoptik)	18.534	10.360			28.894	m²
BGF Wohnen (m²) Seniorenwohnen (Geschosswohnungsbau)	4.093	0			4.093	m²
Anzahl Wohneinheiten gesamt	248	111			358	WE
Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (WE_{GS}) (WE_{GS} = (((BGF MFH x 0,5) + BGF Seniorenwohnen) x Faktor 0,75) / 75m²)	134	52			185	WE
Wohneinheiten in EFH und RH (WE_{EH}) (WE_{EH} = (((BGF MFH x 0,5) + BGF freistehende Häuser) x Faktor 0,85) / 75m²)	114	59			173	WE
Anzahl Wohneinheiten im Mietwohnungsbau (ca. 55% der Wohnungen)	136	61			197	WE

ERLÄUTERUNGSBERICHT

STÄDTEBAU

In ‘2. Reihe’, innerhalb bestehender 2-4 geschossiger Bebauung und entlang zweier wichtiger Straßen, entwickelt sich die Neue Mitte in Itzehoe. Der Hauptriegel in Nord - Süd Richtung wird aus fünf modernen Wohnhöfen und einem Hauptplatz gebildet, welchen die Solitärgebäude ‘Energie-Parkhaus’ und Bürgerhaus/Gemeinschaftszentrum mit Schwerpunkt Altenbetreuung einfassen und markieren.
Ziel dieser Entwicklung ist ein modernes, eigenständiges Quartier mit Nahversorgungseinrichtungen und sozialen Funktionen. Im Hinblick auf eine bessere Vermarktung und einen realistischen Nutzungsmix sind Kombinationen aus Wohnen, sozialen Einrichtungen und Gewerbe vorgesehen.

FÜNF WOHNHÖFE – EIN ZENTRUM

Die als Abfolge von fünf Wohnhöfen geplante Anlage bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen wie junges Wohnen, Starterhäuser mit Office Space, altengerechtes Wohnen und Familienwohnen. Der überwiegende Anteil der Wohnungen orientiert sich zu jeweils einem gemeinschaftlich nutzbaren grünen Hof.
Der zentrale Platz, als gemeinschaftliches Zentrum, bietet, wie oben beschrieben, Raum für den Bäcker, das Cafe oder den kleinen Laden, aber auch mobile Marktstände, die das komplementäre Element der neuen südlichen Mietergärten darstellen, und auch für weitere Verkaufseinheiten, sowie für den im Osten, nahe der Haupteinfahrt angeordneten Energie-Parkhaus. Der zentrale Platz ist als Mischfläche auch für Veranstaltungen nutzbar. Die den Wohnhöfen zugeordneten Hauptgebäude beinhalten Nutzungen für alle Itzehoer, wie beispielsweise flexibel zu-mietbaren Office-Space, Praxen oder Dienstleistungen.
In BA2 ist Reihenbebauung vorgesehen.

LANDMARK

Das neue Bürgerhaus steht an zentraler Stelle der Neuen Mitte und orientiert sich zum Platz hin. In dem Solitärbaukörper sind neben dem Bürgerhaus weitere Verwaltungen und Alteneinrichtungen untergebracht. Ihm gegenüber steht das Energieparkhaus, dessen Fassade Landmarkfunktion erhalten soll. Es bietet Raum für KFZ, Elektromobilität, Frauen- und Familienparken und Fahrräder. Auf dem Dach sind Solarpanels vorgesehen. Ein Blockheizkraftwerk kann im Keller untergebracht werden.
Die drei Würfelhäuser an den Wohnhöfen verfügen über ein gemeinschaftlich- und/oder gewerblich nutzbares EG und einen für die Bewohner zugänglichen Dachgarten und geben mit ihren Terrassen einen zusätzlich belebenden Anker innerhalb der Gemeinschaft.

NEUE MITTE

Der Platz ist von den Hauptgebäuden der angrenzenden Höfe und dem Bürgerhaus begrenzt. Zum Platz orientieren sich Nutzungseinheiten wie Bank, Cafe / Bäckerei, kleine Ladengeschäfte des täglichen Bedarfs sowie das Bürgerhaus. Der Platz liegt auf einem vermittelndem Höhenniveau mit allen umgebenden erdgeschossig angeordneten Einheiten. Der Höhenunterschied wird durch eine vorgelagerte Zone mit Gefälle unter 5% hergestellt.

WOHNEN

Die Wohnhöfe werden jeweils durch einen zentralen Würfel mit drei bis vier Vollgeschossen und umgebende Mehrfamilienhäuser als Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauten in Reihenhausoptik gebildet. Im Geschosswohnungsbau kann im Sinne der Nachhaltigkeit eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden, auch die Barrierefreiheit profitiert von dieser Bauweise. Die Fassaden sollen dabei explizit nicht, wie üblich der inneren Struktur der Gebäude folgen, sondern in kürzere, reihenhausartige und unterschiedlich zu gestaltende Abschnitte geteilt werden. Durch die optische Entkopplung des Fassadenbildes von der inneren Struktur entsteht im Stadtbild eine lebendige Kleinteiligkeit, die sich in die umgebende Bebauung mit Einfamilienhäusern harmonisch einpasst.

FUSSWEGVERBINDUNGEN - SPIELVERBINDUNGEN

Die bestehende Fußwegverbindung Nord-Süd, im Osten beginnend an der Schule, bleibt erhalten und führt über barrierefreie Wege durch die Neuplanung hin zur Neuen Mitte und von dort weiter zum Sportplatz und in die angrenzenden Wohngebiete. Ebenfalls sind vernetzte autofreie, fußläufige Wege von Hof zu Hof möglich. Diese Vernetzung dient gleichzeitig dazu die geplanten Spielplätze als Spielabfolge nutzbar zu machen, vom Norden bis zum Abenteuerspielplatz im Süden, vorbei an den Regenwassermulden und ökologischen Magerrasen um den Lerneffekt zu komplettieren.

VERKEHR

Der Verkehr wird weitestgehend aus der Neuen Mitte herausgehalten. Lediglich zwei Stichstraßen führen dorthin. Von dort aus wird ebenfalls angeliefert. Es ist möglich den Platz zu überfahren, z.B. für die Feuerwehr, ggf. auch zu Stoßzeiten für Pendler.
Eine Bushaltestelle am Parkhaus wird in die Fassade integriert. Wenn die angedachte Wohnsiedlung 2.BA zum Bau kommt, kann die Straße nach Westen weitergeführt werden.

PARKEN

Einige Parkplätze werden dezentral, den jeweiligen Nutzungen zugeordnet, angeordnet.
Das Gebiet verfügt über ein Energie-Parkhaus mit Zufahrt von der Hauptstraße im Osten. Zusätzlich gibt es einen im Norden und Süden angeordneten kleinen Parkplatz.
Die Wohnbebauung ist, bis auf Kurzzeitparken, autofrei gestaltet.

GRÜNSTRUKTUR

Schrebergarten und Obstwiese

Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind die neuen Sportanlagen der nahen Schule angeordnet. Parallel dazu werden Mietergärten angeordnet, ähnlich der vormaligen Landnutzung. Diese können als ‚Schrebergärten‘ von den Mietern/Eigentümern zugemietet werden und dienen der Selbstversorgung und Kommunikation.

Als trennendes Strukturelement zwischen Gärten und Sportanlage wird eine gemeinschaftlich bewirtschaftbare Obstwiese vorgeschlagen.

Wohnhöfe

Die Wohnhöfe sind ausgestattet mit Sitz- und Spielgelegenheiten. Jeder Hof besitzt eine spezielle ‚Hofbaum Art‘, wie Kirsche, Ahorn, Hartriegel oder Weissdorn. Der Hof ist zentrales Identifikationsmerkmal, aber auch Element zur Blickdirigirung, oder etwa auch zum Sichtschutz.

Bestehende Pflanzen

Beim Arrangement der Bebauung wurde grundsätzlich großer Wert auf Baumschutz gelegt. Die bestehende zeilige Bepflanzung wurde fast komplett erhalten, insbesondere an den Grundstücksgrenzen und ist somit ein starkes strukturgebendes Element im Entwurf. Neue zeilige Bepflanzung, in Reminiszenz zu den verlorenen Schrebergartenstrukturen, ist in der Neuplanung bereits vorgesehen, wie zum Beispiel Heckenscheiben, Obstgarten und Baumreihen.

Flachdächer

Alle Flachdächer, auch unter 100m2 sollen min. zu 70% Gründächer, Mindestschichtdicke 15 cm, erhalten.
Regenwasser wird in Mulden-Rigolen Systemen zusammengefasst, gespeichert zur Gartenbewässerung, oder dezentral versickert.

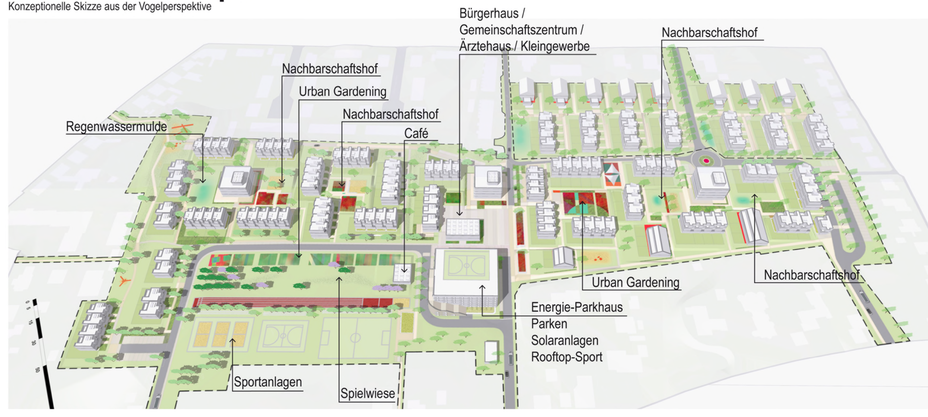
Spontanlage

Die Spontanlage der nahen Schule wandert nach Süden und wird um einige Elemente ergänzt.
Der nicht sportlich genutzte Teil der Anlage wird als Magerrasen ausgebildet.
Die bestehende Topographie wird als Tribüne mit Betonsitzstufen genutzt, die starke Linearität mit Bepflanzung aufgelockert. Die Fussverbindung Schule-Sportplatz ist nahezu verkehrsfrei. Die Anlage ist den Anwohnern, zumindest in den Schulferien, zugänglich.

Geschossigkeit

Räumliche Perspektive

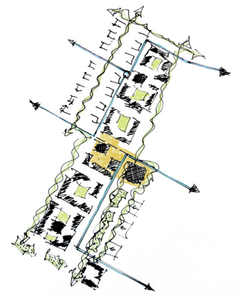
Konzeptionelle Skizze aus der Vogelperspektive



Nachhaltige Planung

Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit den Resourcen unseres Planeten, werden moderne Planungen vorausschauend konzipiert.
Für die Neue Mitte bedeutet dies, dass bereits in der Stadtplanung bestimmte Konzepte angelegt werden:
Ein durchgängiges und weitreichends Grünkonzept verbessert auf natürliche Weise auch das Klima im Innen- und Außenbereich.
Durch die Gewinnung der erforderlichen heiz- und elektrischen Energie vermittels Photovoltaik, Solarthermie und Geothermie, sowie den Einsatz effektiver Systeme, wie zum Beispiel Kraft-Wärme-Pumpen kann der Primärenergiebedarf weitgehend innerhalb des Viertels gedeckt werden.
Die Terrassierung des Geländes und der Einsatz von Rigolen hilft, das Niederschlagswasser auf dem Gelände zu versickern und trägt weiter dazu bei den Klimawandel zu verlangsamen.

Belichtungsstudie



Konzeptskizze

Flächen für Urban Gardening

Verkehrsflächen und Erschließungskonzept