

Ausgangslage und Leitidee

Die ca. neun Hektar große Fläche im Blockinneren zwischen den Straßen Suder Allee, Kösliner Straße, Am Lehmwohld, Lehmwohld-, Adolf-Rohde- und Edendorfer Straße stellt eine klassische Konversionsfläche zur Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Itzehoe dar. Soziale Infrastruktur, Einzelhandel sowie Anbindung an den ÖPNV sind gegeben, mit ca. zwei Kilometern Entfernung zu Stadtzentrum und Bahnhof darf die Lage als zentral bezeichnet werden.

Auf den bestehenden Sportanlagen im südlichen sowie den Kleingartenflächen im nördlichen Teil soll ein funktionsfähiges, individuelles Quartier mit zukunftsorientiertem, nachhaltigem Wohnraum entstehen. Die wesentlichen Leitziele dieses städtebaulichen Entwurfes sind ...

- ... die Schaffung eines vielfältigen, flexiblen Stadtteils mit kraftvoller eigener Identität
- ... die Integration in das umgebende Quartier unter Wahrung von Maßstab und Gehölzbestand
- ... die Vernetzung mit der Umgebung und differenzierte, qualitative Freiräume
- ... ein breites Angebot an verschiedenen Wohnformen

Städtebau

Als das „Große S“, bezeichnet bildet die zentrale Freiraumstruktur das Rückgrat des neuen Quartiers auf der Suder Höhe. Aus dieser eigenständigen kraftvollen Figur ergibt sich die Gliederung in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Sie formt für jedes der Teilquartiere einen eigenen Anger sowie in der Mittelzone einen zentralen Aufenthaltsbereich und wird durch einen sie begleitenden Bebauungsriegel räumlich gefasst. An dieser Form orientieren sich in den Teilquartieren die Erschließungsringe. Das „Große S“ gliedert die Quartiere jeweils in einen Teilbereich mit Formen des Geschosswohnungsbaus und einen mit Reihen- und Doppelhäusern, mit dem Wechsel des Schwungs des S von West nach Ost wechselt auch die Lage der Typologien.

Das neue Aktivquartier soll sich in die bestehende Struktur der Umgebung, insbesondere in das bestehende Wegenetz einfügen. Es werden daher sämtliche vorhandenen Anbindungen auch weiterhin fußläufig genutzt und in das Netz aus Wegen und Grünflächen im neuen Quartier eingebunden. Insbesondere spannt sich das „Große S“ zwischen der nördlichen und der südlichen mittleren Anbindung auf, die mittig gelegene vorhandene Fußwegeverbindung wird erhalten. Die beiden Erschließungsringe stehen nicht in Verbindung miteinander, eine Durchfahrbarkeit ist somit nicht gegeben.

Im neuen Aktivquartier auf der Suder Höhe soll ein differenziertes Angebot an Formen des Geschosswohnungsbaus in Miete und Eigentum, öffentlich gefördert und frei finanziert bereitgestellt werden. Diese Wohnformen machen etwa 80% der Gesamtanzahl der etwa 488 Wohneinheiten aus. Mit Doppel- und Reihenhäusern sollen familiengerechte Formen des Einfamilienhauses angeboten werden. Auf freistehende Einfamilienhäuser wird bewusst verzichtet: Aufgrund des mit ihnen verbundenen hohen Flächenverbrauchs und des deutlich höheren Erschließungsaufwandes pro Wohneinheit können sie mit Blick auf Nachhaltigkeit und Zukunftsorientierung nicht mehr empfohlen werden.

Grün und Freiraumstruktur

Die bestehenden Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Insbesondere die randlich gelegenen Bestände schaffen hier natürliche Puffer zwischen neuem Quartier und Bestand. Im Mittelbereich liefern die bestehenden Großbäume den Ansatz für abwechslungsreiche Spiel- und Aufenthaltszonen. Dieser querverlaufende Grünzug wird extensiv gestaltet. Er soll den Charakter eines offenen, naturnahen Haines erhalten.

Die heute dort liegenden Schulsportflächen werden aufgrund ihrer räumlich zerschneidenden Wirkung in den südlichen Randbereich des Quartiers verlegt und dort kompakt und funktional angeordnet. Der Fußweg für die Schüler aus Gemeinschaftsschule und Gymnasium wird sich dadurch um lediglich 200m verlängern. Die Sportflächen werden nicht mehr eingezäunt, vielmehr sollen diese den Anwohnenden, außerhalb der Schulsportzeit zur Verfügung stehen.

Die beiden Anger in den Teilquartieren dienen als Retentionsräume für Starkregenereignisse aber auch für freies Spiel, Sonnenbaden etc. Eine Baumreihe trennt den jeweiligen Straßenraum vom Anger.

Die Verknüpfungsstellen an den Anger-Enden und im Übergangsbereich zwischen den Teilquartieren werden intensiv programmiert: Kleinkinderspiel, Spielstationen auch für Erwachsene, z. B. Schaukeln, Sitzplätze, bis hin zu Caféterrasse und „Werkstatt im Freien“.

Erschließung

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung einer effizienten und sparsamen Erschließung. Beide Teilquartiere erhalten daher einen Erschließungsring als einzige befahrbare Straßen. Die Anschlüsse erfolgen im Westen des nördlichen Teils von der Suder Allee aus (mögliche Zufahrt 6) sowie im südlichen Teil von Osten von der Lehmwohldstraße aus (mögliche Zufahrt 1).

Eine Besonderheit im nördlichen Teilquartier: Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation der beiden westlichen Privatgrundstücke ist hier zunächst eine Zufahrt von Osten über die mögliche Zufahrt 4 vorgesehen. In dieser Phase wird im Süden des nördlichen Teilquartiers eine Wendekurve angelegt. Später, nach vollständiger Realisierung des nördlichen Teilquartiers, kann diese Zufahrten rückgebaut oder mindestens für den Verkehr (ausgenommen Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) gesperrt werden.

Die öffentlichen Parkplätze sind jeweils an den Zufahrten ins Plangebiet sowie entlang der Ringschließung, im Bereich des Geschosswohnungsbaus angeordnet. Die Reihen- und Doppelhäuser bleiben autofrei und werden durch fußläufige Wohnwege erschlossen. Der ruhende Verkehr wird im Geschosswohnungsbau über Tiefgaragen, für Doppel- und Reihenhäuser als Stellplätze im Straßenraum gelöst.

CarSharing sowie alle Formen der Mikromobilität sind im Plangebiet integrierbar. Die Parkplätze hierfür könnten entlang der Erschließungsringe entstehen.

Ein kleinteiliges Fußwegenetz verbindet sämtliche Teilbereiche miteinander sowie das neue Quartier mit dem umgebenden Bestand. In diesem Sinne werden sämtliche zur Verfügung stehenden neun möglichen Anbindepunkte genutzt.

Nutzungsmix

Im Quartier können am zentralen Platz je nach Bedarf einige Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dies können vom kleinen Café über Gewerbe als Co-Working-Spaces bis hin zu einer Kita unterschiedliche Nutzungen sein.

Insgesamt sieht der Entwurf ca. 488 Wohneinheiten vor, hiervon ca. 79 Doppel- und Reihenhäuser sowie 409 Wohnungen unterschiedlicher Größe auf der Etage. Hierbei kann der Anteil an Miet- und Eigentumswohnungen sowie freifinanzierten Wohneinheiten beliebig festgelegt und so der Notwendigkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden. Der Zuschnitt der Wohnungsgrößen kann Nutzergruppenspezifisch gesteuert werden. Der hohe Anteil an Wohnungen auf der Etage wird bewusst gewählt und spiegelt die Bedarfslage vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wider.

Sämtliche Gebäude weisen mindestens zwei Vollgeschosse zzgl. Dach- oder Staffelgeschoss auf. Entlang der beiden Anger des „Großen S“ werden Teile der Gebäudezeilen mit vier Vollgeschossen vorgesehen, angrenzend an die Nachbarschaft finden sich maximal drei Vollgeschosse.

Bauabschnitte

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht über die Ringform der Erschließungen die Ausbildung einzelner Bauabschnitte. Das Plangebiet kann in beliebig vielen Bauabschnitten durch unterschiedliche Investoren realisiert werden. Die bisherige Aufteilung der Abschnitte basiert auf den Eigentumsverhältnissen. Die Bebauung im südlichen Teilgebiet kann erst nach Verlegung der Sportanlagen erfolgen. Eine zugleich homogene und differenzierte Gestaltung kann durch Planungsinstrumente wie z.B. Gestaltungsleitfäden oder örtliche Bauvorschriften gewährleistet werden.

Flexibilität in der Grundrissgestaltung

Der städtebauliche Entwurf gewährleistet eine hohe Flexibilität bzgl. der Wohntypologien. Sowohl innerhalb der Einzelbaukörper als auch in den Zeilenbauten können die Grundrisse flexibel aufgeteilt werden und so verschiedene Wohn- und Haushaltsformen beherbergen. Erreicht wird dies über eine flexible Grundrissgestaltung sowie ein Modul-System. Die einzelnen Module werden dabei in beliebiger Anzahl an einen Laubengang „gekettet“ und ermöglichen so eine Flexibilität in der Anzahl und Größe der Wohnungen. Auch ein bedarfsorientierter Mix aus gefördertem und frei finanziertem Mietwohnungsbau sowie Wohnraum im Eigentum wird so möglich. Innerhalb der Dachlandschaften wird zudem ein Treffpunkt für die Anwohnende geschaffen.