



NEUE STÖRSCHLEIFE: Rahmenkonzept - Machbarkeitsstudie

Fachbeitrag als Ergänzung der vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ Itzehoe

November 2018 - Stadt Itzehoe



AUFTRAGGEBER

STADT ITZEHOE

Reichenstraße 23
25524 Itzehoe, Deutschland
tel. +49 (0)4821-603-342

RAMBOLL STUDIO DREISEITL

RAHMENKONZEPT / MACHBARKEITSTUDIE

Ramboll Studio Dreiseitl Hamburg

Stadtdeich 7
20097 Hamburg, Deutschland
tel. +49 (0)40-32818-0

Ramboll Studio Dreiseitl Überlingen

Nussdorferstraße 9
88662 Überlingen, Deutschland
tel. +49 (0)7551-9288-0

Bearbeiter: Dieter Grau, Jeremy Anterola, Christoph Duckart
Team: Daniel Schumann-Hindenberg, Stefan Brückmann, Sonja Bruns,
Sarath Sarasan, Christoph Hald

AG PLANERGRUPPE

PROJEKTKOORDINATION

AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten Landschaftsarchitekten
Burg 7A
22524 Itzehoe, Deutschland
tel. +49 (0)4821-682-80

Bearbeiter: Hr. Martin Stepany

DESIGN & LAYOUT

Ramboll Studio Dreiseitl

Hamburg / Überlingen 2018



Abb. 1 (Titelseite): Wasserplatz Itzehoe (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)
Abb. 2 (Oben): Draufsicht auf Itzehoe (Stadt Itzehoe, 2018)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einführung	5			
1.1	Ein Tag in Itzehoe im Jahre 2025	5			
1.1	"Neue Störschleife" Kompakt	6			
2.	Aufgabenstellung	8			
2.1	Beschreibung	8			
2.2	Projektphasen	9			
2.3	Das Störauf Konzept	10			
2.4	Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	11			
3.	Grundlagenermittlung	12			
3.1	Erläuterung und Ergebnis	12			
3.2	Itzehoe - Lage und Verortung	14			
3.3	Itzehoe - Bestandsaufnahme	15			
3.4	Historische Entwicklung 'Stadt und Fluss'	16			
3.5	Raumprogramm	17			
3.6	Mobilität	18			
3.7	Analyse	20			
4.	Eine Stör für alle	22			
4.1	Vision	22			
4.2	Leitlinien	23			
4.3	Zielsetzungen	26			
4.4	Städtebauliche Potentiale	30			
5.	Konzept: 'Neue Störschleife Itzehoe'	31			
5.1	Zusammenfassung	31			
5.2	Städtebauliche Ziele	32			
5.3	Lageplan	33			
5.4	Die Promenade als Rückgrat	34			
5.5	Anbindung der Neustadt an die Innenstadt (Bereich A1)	35			
5.6	Verlagerungskonzept	36			
5.7	Städtebauliches Ergänzungskonzept	37			
6.	Vertiefung: Nordteil				39
6.1	Fokusplan				40
6.2	Hauptverbindungen und wichtige Orte				41
6.3	Theaterumfeld und Theaterquartier				42
6.4	Spielplatz und Landgerichtspark				44
7.	Vertiefung: Südteil und Brookhafen				47
7.1	Viertiefung: Südteil und Brookhafen				48
7.2	Hauptverbindungen und wichtige Orte				49
7.3	Malzmüllerwiesenpark				50
7.4	Urbanes Wohnen am Wasser				51
7.5	Brookhafen - Neues Gewerbe am Wasser				53
8.	Einbindung des Wassers				54
8.1	Konzept				54
8.2	Hydraulische Teilgebiete				55
8.3	Abschnitt A1 - Wasseraufbereitung				56
8.4	Abschnitte A2 & A3				57
8.5	Kenndaten				57
8.6	Betrieb und Unterhalt				58
9.	Kostenaufstellung				59
9.1	Allgemeines				59
9.2	Baubeschnitte				60
9.3	Gesamtkosten				62



Abb. 79: Plan (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 3: Visualisierung Theaterquartier / Anbindung an die Stadt (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

1. Einführung

1.1 Ein Tag in Itzehoe im Jahre 2025

Familie Müller, das sind Elke und Peter mit ihren drei Kindern, und sie sind wieder einmal zu Besuch in Itzehoe. Sie kommen aus der näheren Umgebung und fahren oft in die Itzehoe Innenstadt zum Einkaufen und zum Freunde treffen. Heute, im Jahr 2025, ist die Promenade entlang der Stör fertiggestellt und alle Bäume sind angewachsen. Die neue Stör, die ja eigentlich gar nicht so neu ist, gab es ja schon bevor sie in den letzten Jahren wiederhergestellt wurde. Die neue Stör ist aber doch ganz anders: ein gestalter Wasserlauf als neues Herz der Stadt. Hier trifft man sich und für alle aus der Familie wird etwas geboten. So etwas gibt es nur in Itzehoe!

Die neue Stör umschließt die Neustadt und bindet die benachbarten Stadtteile fußläufig mit an. Ein Treffpunkt aller Bewohner und Besucher. Die beiden Eltern Elke und Peter haben gute Freunde in der Stadt, mit denen sie sich oft auf einen Kaffee im Theaterquartier treffen. Sie finden, dass es ein toller Ort geworden ist, da die beiden Töchter Helene und Lotte, 6 und 8 Jahre alt, so gerne am Wasser spielen. Für die beiden ist das der beste Spielplatz der Welt.

Besonders in den Sommermonaten ist es hier erfrischend unter dem Baumdach, direkt am Wasser. Carsten, 14 Jahre, kommt nicht mehr bei jedem Ausflug mit, skatet aber so gerne auf den neuen Plätzen. In Itzehoe an der Störschleife gibt es

schnelles öffentliches Gratis WLAN und er kann seine Skate Tricks direkt ins Internet streamen, alles mit der 3D Minidrohne. Die Kulisse der neuen Stör ist dafür bestens geeignet. Mit seiner App kann er interaktiv die Steuerung der Fontänen und Beleuchtung beeinflussen, zusammen mit seinen beiden Schwestern lassen sich komplexe Wasserspiele erstellen. Umso mehr ihrer Freunde teilnehmen, je größer wird der Spaß hier an der Stör. In der verkehrsberuhigten Zone können alle spielen und auf Entdeckungsreise in urbaner Natur gehen, wo keine Gefahr durch Autos droht.

Die Freunde der Familie, die aus Itzehoe kommen, erzählen immer wieder, wie froh heute alle über dieses Projekt sind. Der innerstädtische Einzelhandel ist richtig aufgeblüht. Die Bewohner und Besucher schätzen die Qualität der Innenstadt sehr und gehen hier gerne einkaufen. Es sind zwar viele Parkplätze verschwunden, aber dank der modernen Mobilitätsangebote, wie den günstigen Leih-E-Bikes direkt an am Bahnhof, und den größeren vorgelagerten Parkplätzen kommt man einfach und bequem in die Stadt. Bei dem was in den letzten Jahren im Bereich der Mobilität passiert ist, werden die zentrumsnahen Parkplätze wirklich nicht mehr benötigt, denkt Familie Müller. Sie finden auch, dass diese Stadtgestaltung wirklich ganzheitlich gedacht war, alle Puzzleteile greifen so gut ineinander. Bald wird das nächste Projekt fertiggestellt sein. Der neue Stadteingang am Brookhafen lockt mit vielfältigen

Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie - wie es sich für einen Hafen gehört - attraktiven Wasserflächen.



Abb. 3: Visualisierung Wasserspielplatz (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

1.1 "Neue Störschleife" Kompakt

Das Rahmenkonzept „Neue Störschleife“ untersucht die mögliche Umsetzung der Wiederherstellung des historischen Störverlaufs um die Itzehoeer Neustadt. Die Initiative geht auf den Verein „Störauf“ zurück, der mit den Worten "Gib mir mein Herz zurück!" eine Vision für die zukünftige innerstädtische Entwicklung präsentierte. Diese Vision wird als Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Zukunft gesehen, um der Stadt historische Qualitäten im öffentlichen Raum zurückzugeben. Die Vision der neuen Stör ist, ein Ort zu sein, an dem sich alle willkommen fühlen. Ein Ort, an dem ein barrierefreies und generationenübergreifendes Angebot Platz für Alle bietet - unabhängig der Herkunft, den finanziellen Möglichkeiten oder sonstiger Voraussetzungen. Das Element Wasser wird zum Katalysator sozialer und ökologisch nachhaltiger Stadtentwicklung.

Selbstverständlich ist dabei eine vollständig barrierefreie Gestaltung. Flanieren am Wasser, Begegnungen an einem lebendigen Treffpunkt, Entspannung im Herzen der Stadt, neuer Raum für kulturelle Aktivitäten – eine geöffnete Störschleife wird Itzehoe lebenswerter und attraktiver machen. Sie weckt die schlummernden Potenziale der Stadt und ist Motor für die Entwicklung Itzehoes hin zu einem Wohn- und Wirtschaftsstandort mit lebendigem Zentrum und hoher Anziehungskraft. Diversifikation und ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Funktionen – ein offener Stadtplatz, ein Wasserspielplatz, senioren-gerechte Bewegungsangebote und die Förderung der fußläufigen Vernetzung sind nur einige von vielen.

Die Idee der Wiederherstellung der Störschleife entstand aus langjähriger und engagierter Arbeit des Vereins 'Störauf', der 2011 gegründet wurde. Initiiert von den Bewohnern, mit Unterstützung von den Vertretern der Stadt, wird die 'Neue Störschleife' in den nächsten Jahrzehnten das Schlüsselprojekt für die Stadt Itzehoe sein. Die Stärke des Konzeptes ist der hochwertige innerstädtische Freiraum, der die Innenstadt wie ein Band einfasst und mit Wasser umfließt. Der historische Lauf der Stör spiegelt sich in einer neuen, abstrahierten Form wieder und verbindet Stadtgeschichte mit moderner Stadtentwicklung.

Die Arbeit des Vereins „Störauf“ diente als Grundlage zur Entwicklung einer auf die Innenstadt ausgedehnten Vision, „Eine Stör für alle“. Auf Basis dieser Vision, einer detaillierten Grundlagenermittlung und Analyse entstanden fünf Leitlinien:



IDENTITÄT SOZIALES ÖKOLOGIE RESILIENZ STADTENTWICKLUNG

Die Vision und die Leitlinien setzen den Rahmen der konkreten Zielsetzungen, die in der Planung berücksichtigt werden sollen. Diese Zielsetzungen formulieren Maßnahmen, um die "Neue Störschleife" zu einem Ort des sozialen Zusammenhalts, kultureller Innovation und zu einem Identifikationsort werden zu lassen. Die Ziele des Projekts sind die Belebung und gewerbliche Standortsicherung des Zentrums,

die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, sowie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts durch eine barrierefreie und inklusive Stadtgestaltung.

Die gestalterische Integration natürlicher Prozesse und ökologischer Funktionen in den öffentlichen Freiraum lässt ein lebenswertes Stadtzentrum entstehen. Um die Machbarkeit überprüfen zu können, werden Zielsetzungen, Maßnahmen und Vorschläge beschrieben, die im Kapitel "Konzept" planerisch dargestellt und untersucht werden.

Heute ist von dem ursprünglichen Störverlauf nur noch eine Wasserfläche entlang der östliche Seite des Rathauses übrig geblieben. Der Großteil wurde während der Sanierung der Stadt überdeckt und ist heutzutage nicht mehr ablesbar. Wasser ist allerdings einer der wesentlichen Bestandteile der Stadtgeschichte, weswegen die Stör neu inszeniert werden soll.

Drei verschiedene Bereiche sollen geschaffen werden: die urbane Zone, die gemischte naturnahe und urbane Zone sowie die gänzlich naturnahe Zone. Die Zonen werden von der identitätsstarken Promenade zusammengehalten - diese starke Promenade entlang der 'Neuen Störschleife' ist ein wichtiges Element des markanten Gesamtbildes. Die 'Neue Störschleife' ist damit nicht nur das 'Blau' der Stadt, sondern ein Anziehungspunkt, ein begehrter und barrierefreier Erlebnispfad. Alle Maßnahmen, inklusive der wasser-technischen Maßnahmen, wurden im Rahmen dieser Studie auf ihre Machbarkeit hin untersucht und

bewertet. Die Wiederherstellung der Stör ermöglicht die Etablierung eines neuen Stadtquartiers und die Ergänzung der Fußgängerzone – dem zukünftigen Theaterquartier. Im Theaterquartier als "Herz der Stadt" treffen sich Bewohner und Besucher jeden Alters. Im Bereich des Theatervorfeldes liegt der neue Wasserplatz, wo sich zahlreiche Cafés und Verweilmöglichkeiten befinden. Der zentrale Bereich der Stadt wird neu ins Licht gerückt. Das Quartier benötigt eine Umgestaltung der verkehrsdominierten Flächen. Daher entsteht hier eine fußgängerfreundliche Zone vor der neuen Störarkade. Die Sanierung der Verkehrsflächen Richtung Innenstadt, mit vier Wasserläufen, die ergänzend zur Störschleife vorgehen sind, ermöglicht die Anbindung der Innenstadt. Sie schaffen wichtige Verbindungen zwischen der 'Neuen Störschleife' und der Stadt. Gute Rad- und Fußgängerverbindungen sind die wesentlichen Hauptelemente des Mobilitätskonzepts.

Innerhalb des Stadtkerns und in den angrenzenden Quartieren werden bestehende Fuß- und Radverbindungen ausgebaut und ergänzt. Dazu zählt auch die neue Brücken-Verbindung (Fußgänger-/Fahrradbrücke) über die Stör zum Alsen-Gelände. Aus Gründen der besseren Verknüpfung der ÖPNV-Verkehrsmittel wird die Verlegung des Zentralen Omnibusbahnhofs in die unmittelbare Nähe des Bahnhofs derzeit geprüft. Dies würde eine adäquate Gestaltung und Nutzung dieses stadtstrukturell wichtigen Platzes am Wasser ermöglichen.

Der neue Wasserspielplatz, südlich des heutigen Landgerichts, wird ein weiterer attraktiver Anziehungspunkt. Generationsübergreifend haben hier alle Bewohner und Besucher die Möglichkeit zu einem direkten Kontakt mit der Stör – anfassend und erleben – steht hier im Mittelpunkt. Der nördlich gelegene Wassergarten ist ebenfalls eine multifunktionale Fläche. Hier wird das Wasser mit Hilfe naturnaher Prozesse gereinigt, schafft Lebensraum für Vögel und Insekten und ist eine ruhige Oase für den Menschen. Diese neuen Orte und Plätze, wie zum Beispiel zusätzliche Spiel- und Sportbereiche, orientieren sich an den existierenden wichtigen Orten und Fuß- und Radwegverbindungen.

Der neue Malzmüllerwiesepark entwickelt sich aus dem bestehenden Seniorenpark, dem heutigen Marktplatz (der zukünftig an eine geeignete Stelle in die Innenstadt verlegt wird) und dem Malzmüllerwieseparkplatz. Der Bestandsteich wird ergänzt, renaturiert und damit im Bestand erhalten und in das Gesamtkonzept integriert. Der Malzmüllerwiesepark liegt sowohl nördlich als auch südlich der Schumacher Allee, eine fußgängerfreundliche Querung erfolgt durch eine sichere, grüne Insel. Eine weiterführende, grüne Achse verbindet den Malzmüllerwiesepark Nord mit dem Park-Süd, wo zukünftig das Quartier, Urbanes Wohnen am Wasser entstehen kann. Dafür wird der Veranstaltungsort für Jahrmarkt, Zirkus u. a. an einen geeigneteren Standort (z.B. Alsen, Brookhafen) verlegt.

Südlich der Schumacher Allee wird die neue Stör fortgeführt, erschlossen wird auch dieser Bereich durch die zentrale Promenade. Eine parallel verlaufende Wegeverbindung in diesem Bereich ist den Anwohnern der neuen Wohnbebauung vorbehalten. Am südlichen Zipfel endet die Promenade mit einer Aussichtsmöglichkeit auf die Stör und einer kleinen Platzfläche. Der Aussichtsturm an der Stör wird ein echter Hingucker und überregionaler Anziehungspunkt mit hohem Ausflugswert.

Das Projekt „Neue Störschleife Itzehoe“ weist nach intensiver Untersuchung große Potentiale für die Stadt Itzehoe auf. Die Zielsetzung ist eine Stör für alle, jeden Alters und Herkunft. Verschiedenste Nutzungen und eine hohe räumliche Vielfalt werden durch das Projekt ermöglicht. Die Umsetzung dieses Projekts sichert nicht nur die bestehenden Qualitäten der Innenstadt, sondern entwickelt diese zu einem zukunftsicheren und lebenswerten Standort. Die Schaffung von attraktiven Lagen als Impuls für privates Investment an den Rändern der neuen Störschleife wird erreicht. Versteckte Potentiale wurden im Gesamtkonzept eingearbeitet und bieten eine ganzheitliche Zukunftsvision für die Anbindung von Innenstadt und Neustadt. Eine etappenweise Umsetzung wurde bereits in der Erstellung des Konzepts berücksichtigt und dient als Grundlage weiterer Planungen. Die „Neue Störschleife“ ist ein von den Bürgern initiiertes Projekt und wichtiger Impuls zur zukünftigen, nachhaltigen Stadtentwicklung Itzehoes.

2. Aufgabenstellung

2.1 Beschreibung

Die Stadt Itzehoe beauftragte die Aufstellung des Rahmenkonzeptes "Neue Störschleife", mit technischer und wirtschaftlicher Machbarkeitsstudie, durch das Landschaftsarchitekturbüro Ramboll Studio Dreiseitl (RSD), in Kooperation mit der AC Planergruppe. Der planerische und technische Teil wurde dabei von RSD, Spezialisten für Freiraumplanungen mit Wasser in der Stadt, bearbeitet. Die AC Planergruppe war für die Koordination des Planungsprozesses und die entsprechende Berücksichtigung der Orts- und Sachbezüge zuständig.

Die Würdigung und kritische Überprüfung der Konzeptstudie „Störauf“ Itzehoe des Vereins Störauf e.V., bestehend aus der Projektbeschreibung mit Planunterlagen (Stand 2015), sowie der wasserbaulichen Konzeptstudie „Öffnung der Störschleife“ Stand 2013 mit Kostenannahme, ist Teil des Auftrags.

Die Detailschärfe und Durcharbeitungstiefe des Rahmenkonzeptes, sowie der begleitend zu erstellenden Machbarkeitsstudie, sind so gewählt, dass belastbare Aussagen zu Funktionen und Nutzungen sowie zur technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit des gesamten Projektes getroffen werden können. Diese bilden die Grundlage für die getroffenen Planungsentscheidungen.

Die gesamte Rahmenplanung soll eine Schärfe und Tiefe haben, um als Grundlage für politische Beschlussfassungen und Öffentlichkeitsarbeit einschließlich Bürgerentscheid, dienen zu können. Der Bereich des Theaterumfelds soll der mögliche erste Bauabschnitt sein; daher wurde sich mit diesem vertieft auseinandergesetzt. Mit dem Rahmenkonzept wurden die Aussagen der vorliegenden Konzeptstudie „Störauf“ in Bezug auf Nutzungen, Funktionen und Gestaltung überprüft, insbesondere in Hinblick auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Planung.

Die Machbarkeitsstudie weist die Umsetzbarkeit und den langfristigen Betrieb des Projektes nach. Aussagen zu Technik und Wasserbau aus der Konzeptstudie „Störauf“ wurden bewertet und neue Erkenntnisse angepasst. Der potentielle Mehrwert der "Neuen Störschleife" sollte für die Innenstadt, für die Gesamtstadt und für die Region klar und deutlich herausgearbeitet werden.

Das zu untersuchende Gebiet umfasst den gesamten Verlauf der ehemaligen Störschleife. Neben den Freiräumen umfasst das Plangebiet auch die baulichen Randnutzungen. Der Planungsbereich Nord erstreckt sich von der Adenauerallee über den Theodor-Heuss-Platz, den Theaterplatz bis hin zur Langen Brücke. In diesem Bereich soll die Maßnahme begonnen werden.

Die Machbarkeit des Projektes „Neue Störschleife“ und ihr langfristiger Erhalt und Betrieb sollte mit dieser Studie nachgewiesen werden. Mit der Betrachtung der wasserwirtschaftlichen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Komponenten wurde letztlich eine Gesamtkonzeption entwickelt, die als machbar einzuschätzen ist. Die Darstellung des Konzeptes sollte so ausgearbeitet sein, dass eine positive Kommunikation innerhalb der Stadtgesellschaft bzw. -verwaltung und gegenüber der Öffentlichkeit möglich ist. Sie sollte als Vorgabe und zur Unterstützung der Entwicklungsideen privater Investoren und Eigentümer dienen können.

2.2 Projektphasen

Die Aufgabenstellung umfasste drei Phasen:

- Phase 1: Grundlagenbewertung und Bestandsanalyse
- Phase 2: Grundkonzeption
- Phase 3: Ausarbeitung und Fertigstellung

Phase 1: Grundlagenbewertung und Bestandsanalyse

- Erfassung und Auswertung der bereits bestehenden räumlichen und fachlichen Gegebenheiten, die für die Konzeption relevant sind (e.g. Topografie, Versickerungsgrundkarte, Oberflächenabflusskarte, Entwässerungspläne)
- Bewerten des bestehenden Entwässerungssystems und des Hochwasserschutzes: Auswertung bestehender Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, ISEK, VU/IEK, Grünplanung, infrastrukturelle Vorhaben, Ideenskizze des Vereins „Störauf e.V.)
- Zusammentragen der Nutzungsansprüche in Kooperation mit Verwaltung und Eigenbetrieben sowie privaten Grundstückseigentümern und interessierten Investoren

Auf Grundlage von Phase 1 wurden die wesentlichen Randbedingungen festgelegt und mit dem Auftraggeber die Grundlage für eine erste Strategie bestimmt. Es wurde dabei auch ein wesentliches Augenmerk auf die Synergieeffekte gelegt, welche sich aus der Überlagerung der unterschiedlichen Themen ergeben können.

- Einbindung in den stadtstrukturellen Entwicklungsrahmen für die Innere Stadt (ISEK sowie VU/IEK und weitere Planungsabsichten der Stadt)
- Städtebauliche und stadtgestalterische Grundstruktur im Bereich der neuen Störschleife; Freiraumplanerisches Programm
- Verkehrlicher Rahmen des Gebietes; Wasserwirtschaftliche Grundsituation und weitere Infrastrukturvoraussetzungen
- Grundsätze einer baulichen Umsetzung
- Machbarkeitsstudie: Grundlegende Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit; Erarbeitung einer Grobkostenschätzung für die Herstellung und den Betrieb der Anlagen über 20 Jahre; gegebenenfalls Erfahrungsbericht mit anderen Projekten

Für den gesamten Bereich der Neuen Störschleife wurde auf Grundlage der ersten Strategie und dem Feedback des Auftraggebers in dieser Phase eine Ausarbeitung und weitere Detaillierung erarbeitet. Diese Ausarbeitung wurde in regelmäßigen Abständen mit dem Bauherrn abgestimmt.

- Geometrie des geplanten Gewässers, Bauweise und Gestaltung der Gewässerrandbereiche (Harte und Weiche Kanten)
- Gestaltung von Querungen (Brücken, Stege)
- Topographische Konzeption der Gewässer- und Anschlussbereiche zu Stadt und Freiräumen
- Limnologische Zielformulierung der Neuen Störschleife
- Gestaltungsgrundsätze für Wasser-, Grün- und sonstige Freiflächen auf öffentlichen Grundstücken einschließlich Funktionen und möglichen / vorgesehenen Nutzungen sowie Grad des Unterhaltungsaufwands
- Geplante bauliche Ergänzungen einschl. Nutzungen, Baumasse, Baugestaltung, Erschließung auf privaten Grundstücken
- Funktionen, Lage, Dimensionierung und Gestaltung von Erschließungsflächen
- Bildung von Realisierungsabschnitten und der jeweiligen Zusammenhänge und Voraussetzungen einschließlich Prioritäten

Phase 3: Ausarbeitung und Fertigstellung

Phase 2: Grundkonzeption

2.3 Das Störauf Konzept

Das Konzept „Störauf“ des Vereins Störauf e.V. bildet den Ausgangspunkt und die Beurteilungsgrundlage für die Rahmenkonzeption des städtischen Projekts „Neue Störschleife“.

- Das Ziel des Konzepts ‚Störauf‘ ist es, positive Effekte für das Zentrum Itzehoes auszuloten und auszulösen (2010). Es verfolgt unter dem Motto "Gib mir mein Herz zurück" das Ziel, die ehemalige Flusschleife der Stör wiederherzustellen.
- Es wurde im Sommer 2013 eine wasserbauliche Konzeptstudie erstellt, um die Machbarkeit zu überprüfen und eine erste Kostenabschätzung zu ermöglichen. Basierend auf den Ergebnissen erstellte der Verein Anfang 2014 für den Bereich der Neuen Störschleife eine Ideenvorlage.
- Das Konzept soll als Ausgangspunkt für die neue Planung und als Basis für die Machbarkeitsstudie dienen.
- Im Zuge der Weiterentwicklung des Konzeptes wurden teilweise noch unklare Rahmenbedingungen festgestellt, z.B. die Tiefe des Ringkanals, die exakte Zuordnung privater und öffentliche Flächen sowie die Flächenverfügbarkeiten. Des Weiteren muss in der weiteren Bearbeitung eine Wirtschaftlichkeit der Maßnahme kritisch bewertet werden.

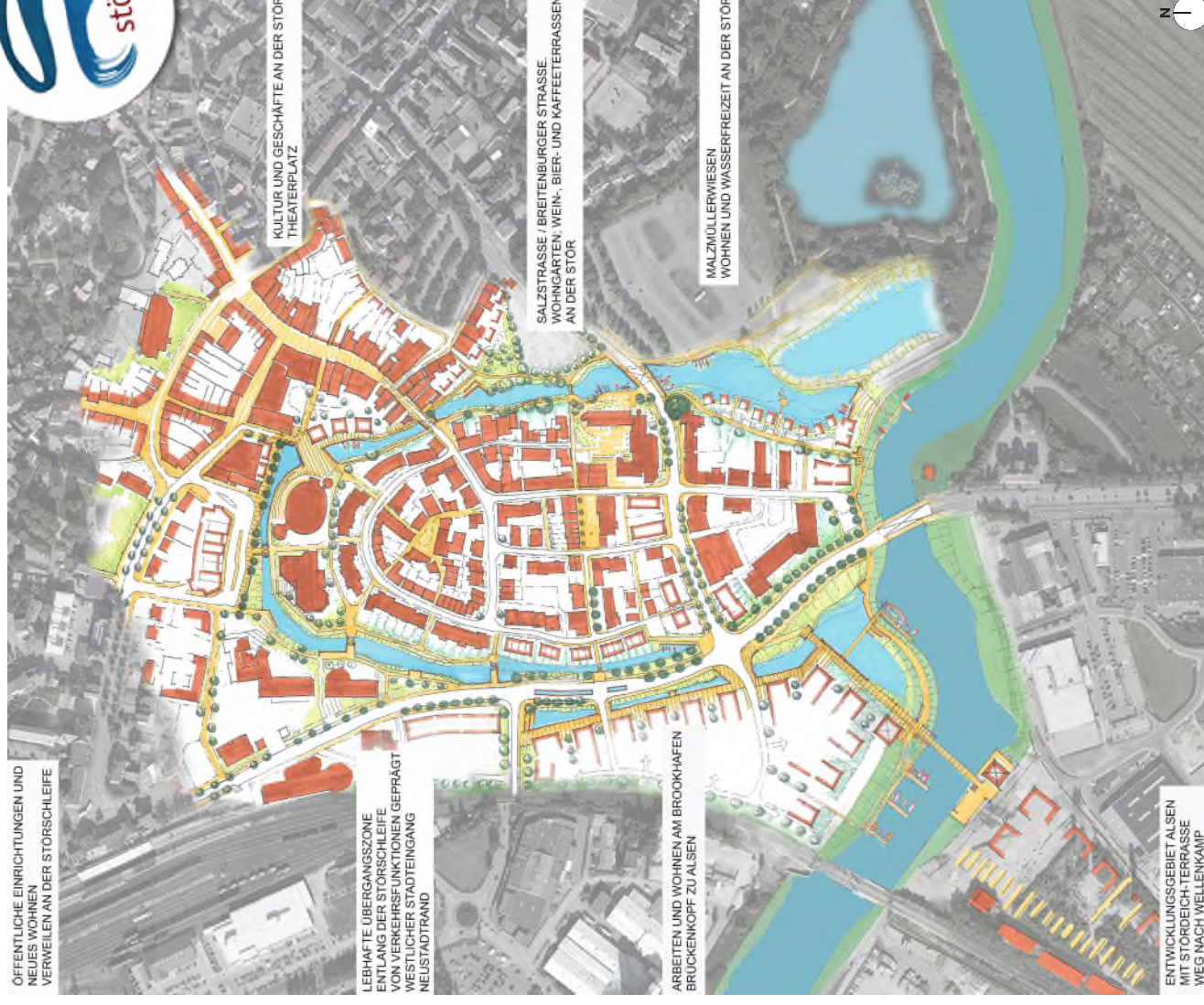


Abb. 4: Konzept Störauf (Störauf e.V.)

2.4 Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Das vorliegende Rahmenkonzept zur "Neuen Störschleife" erläutert die Qualitäten des Projekts in Bezug auf die Programmstrategie "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren". Im Folgenden ein Auszug aus den vorbereitenden Untersuchungen Innenstadt Itzehoe.

"Das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde aufgesetzt, um Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen, die meist auf Leerstand zurückzuführen sind, zu bekämpfen. Als Versorgungsbereich zählen Innenstadtzentren, Nebenzentren von Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen sowie kleinen Gemeinden.

Ein Stadt- oder Ortsteilzentrum prägt unter anderem den sozialen Zusammenhalt, die ökonomische Tragfähigkeit und die kulturelle Innovation, da es ein Identifikationsort und ein Kristallisationspunkt für die Gesellschaft sowie den Alltag ist. Deshalb ist der Einsatz von Fördermitteln in den Bereichen Aufwertung von öffentlichen Räumen, Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden sowie die Beseitigung von Leer ständen, minder genutzten Gebäuden und Zwischennutzungen vorgesehen. Dadurch soll zum einen eine Stärkung der Versorgungsbereiche mit Hilfe eines „Zentrenprogramms“ und zum anderen eine notwendige funktionale und bauliche Anpassung erfolgen.

Demzufolge sind die wichtigsten Ziele des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“:

- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion sowie der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen
- Sozialer Zusammenhalt
- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von öffentlichen Räumen
- Belebung der Zentren durch Attraktivieren der Aufenthaltsorte
- Herstellen von Barrierefreiheit
- Stärkung und Pflege der stadtbaukulturellen Qualitäten
- Schaffung guter Anbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel
- Räumliche Vielfalt.

Das Programm soll damit zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in den Teilbereichen Wohnen, Arbeiten und Leben sowie Wirtschaft, Handel und Kultur dienen."

Das Rahmenkonzept "Neue Störschleife" bildet viele der Entwicklungsziele für die Innenstadt Itzehoe ab. Darüber hinaus werden Qualitäten mit innovativem Charakter ergänzt, die die Innenstadt zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität werden lassen.

3. Grundlagenermittlung

3.1 Erläuterung und Ergebnis

Im Rahmenkonzept ist eine detaillierte Grundlagen-ermittlung erfolgt. Diese sind hier zusammengefasst und besondere Grundlagen auf den folgenden Seiten dargestellt.

Örtlicher Rahmen, Bestehende Planung, Störauf Konzept

- Der Ausgangspunkt der neuen Planung ist das 'Störauf'-Konzept. Für die nachfolgende Konzeption und Rahmenplanung wird davon ausgegangen, dass eine tidenunabhängige Lösung der „Neuen Störschleife“ verfolgt wird.
- Eine Verbindung zum Spiel- und Bewegungsraumkonzept sollte dargestellt und erläutert werden. Zukünftig müssen auch die unterschiedlichen Bebauungspläne, integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK Planung), der Itzehoer Landschaftsplan 2015 und die Verkehrsplanung berücksichtigt werden.
- Für jegliche Art von Nutzungsänderung muss durch die Bebauungspläne in der nächsten Phase eine baurechtliche Grundlage geschaffen werden.

Gewässer, Entwässerung, Ringkanal

- Der unterirdische Entwässerungskanal, der sogenannte ‚Ringkanal‘, soll in das neue

Konzept integriert, jedoch baulich nicht verändert werden. Ein möglicher Rückbau des Ringkanals wird kritisch gesehen.

- Ringkanal Fassungsvermögen: ca. 3380m³. Das anfallende Wasser wird, je nach Wasserstand, entweder über das Siel oder das Schöpfwerk der Stör zugeführt. Wasser fließt hauptsächlich vom westlichen zum östlichen Auslaufbauwerk. Die Gesamtlänge des Kanals beträgt circa 800m. Ringkanal-Querschnitte: lichter Hohlkörper Breite/Höhe = 2,5m x 2,0m bzw. 2,75m x 2,0m im südlichen Bereich; Querschnittsdicken = 30cm.

- Der vorgesehene Verlauf der neuen Störschleife wird durch den Ringkanal stellenweise unterquert. Im unmittelbaren Bereich des Ringkanals ist nur ein begrenzter Eingriff in den Baugrund zulässig. Eine Mindestüberdeckung von 30-60cm oberhalb des Ringkanals ist notwendig.

- Ebenfalls sind Gelände-modifizierungen denkbar, die zu günstigeren Ergebnissen führen können.

Höhen, Fließrichtung, Boden, Klima

- Da der Grundwasserstand in der Stör-Niederung durch Wettern und Schöpfwerke schon seit der Eindeichung (vermutlich) ab dem 13.

Jahrhundert künstlich geregelt wird, beträgt dieser im Mittel etwa 1 m unter Flur. Es gibt kein oberflächennahes Grundwasser im Untersuchungsgebiet.

- Das Untersuchungsgebiet ist relativ flach. Die Überflutungsgefahr bei Erhalt des Ringkanals ist gering.
- Um Baugrund zu schaffen, der frei von Grund- und Tidewassereinfluss ist, wurden im Zuge der Siedlungsentwicklung umfangreiche Aufschüttungen vorgenommen. Es ist von verunreinigtem Boden auszugehen. Die Bodenklassen müssen durch ein Gutachten ermittelt werden.
- Im Hinblick auf zukünftige klimatische Wandlungsprozesse steigen die Anforderungen an das moderne Regenwassermanagement. Dezentraler Rückhalt von Starkregenereignissen, aber auch die Wasserverfügbarkeit in Trockenperioden haben wesentliche Bedeutung für den zukünftigen Städtebau. Die neue Störschleife besitzt Potentiale zur Retention bei Starkregenereignissen. Im Rahmenkonzept wurde dies aufgrund aktuell nicht bestehender Überflutungsgefahr jedoch nicht berücksichtigt.
- Zur Zeit gibt keine nennenswerten Überflutungsgefährdungen im Gebiet.

Erläuterung und Ergebnis

Infrastruktur

- Itzehoe verfügt über separate Entwässerungs-, Abwasser-, und Trinkwassernetze. Diese Trennung verkleinert das Risiko der Infiltration von Abwasser in den Regenwasserkanälen.
- Der größte Teil der Versorgungskabel und -leitungen ist unter den Straßen verlegt, was die potenziellen Konflikte mit einer oberirdischen Entwicklung/Gestaltung minimiert.
- Die unter dem Malzmüllerwieseparkplatz angeordneten Leitungen müssen bei der zukünftigen Entwicklung dieses Grundstückes berücksichtigt werden. Ebenso im Gewerbegebiet, je nach Konzept der zukünftigen Entwicklung des Geländes.

Eigentümer, Freiraum, Raumprogramm

- Durch die vielen, gut vernetzten Parkanlagen und Waldflächen und damit verbundenen Naherholungsmöglichkeiten ist Itzehoe sowohl für Fahrradfahrer, Wanderer und Fußgänger attraktiv. Entlang des Störufers gibt es zudem mehrere Wassersportvereine mit Angeboten zum Segeln, Kanufahren und Rudern.

- Eine qualitative Aufwertung der Innenstadt wäre allerdings wünschenswert. Einige Beispiele dafür sind die Einbindung und Aufwertung des Berliner Platzes, des Burgplatzes und des Seniorenparks, sowie die Aufwertung größerer Rasenflächen, die zur Zeit untergenutzt sind, die Umgestaltung der Fläche um den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der als verwahrlohter Verkehrsplatz wahrgenommen wird, die Neugestaltung der Hinterhofatmosphäre am Theaterplatz; die Anbindung des Grünbereiches an der Stör oder die Einbindung des historischen Rathauses und der umliegenden Flächen.
- Im Gewerbegebiet östlich der Bahnstrecke fallen zeitnah größere Flächen brach. Dies bietet Möglichkeiten der Umnutzung und das Schaffen einer Stadteingangssituation.

- Insbesondere in den östlichen Bereichen der Altstadt befinden sich viele Straßen und Areale im Besitz der öffentlichen Hand, während sie in den westlichen Bereichen wesentlich geringer vertreten sind. Hier gibt es realistische Umnutzungsmöglichkeiten.

Verkehr, Rad- und Fußwege

- Der Großteil der Straßen kombiniert Fuß- und Radwege. Lediglich entlang der übergeordneten Straßenzüge gibt es eine Trennung der Fußgänger- und Radfahrernutzung.
- Die Beschilderung der Fuß- und Radwege kann noch verbessert werden.
- Fußgängerkreuzungen befinden sich hauptsächlich an großen und stärker frequentierten Autostraßen. Sichere Fußgängerquerungen sind notwendig (B77: Schumacher Allee).

3.2 Itzehoe - Lage und Verortung

- Liegt als eine der ältesten Städte Holsteins im Südwesten des Bundeslandes und ist die Kreisstadt des Kreises Steinburg
- Umgreift zu beiden Seiten die Stör und ist auf einem hügeligen und vielbewaldeten Gebiet gelegen
- Zählt Ende 2016 insgesamt etwa 31.200 Einwohner mit einer Bevölkerungsdichte von etwa 1140 Einwohnern je km²
- Erstreckt sich auf insgesamt 2803 ha (von denen 757ha bebaut sind). 371 ha davon sind Straßen, Plätze, Gewässer; 216 ha sind Parks, Grünanlagen, Sportplätze und Friedhöfe; 763 ha werden landwirtschaftlich genutzt; 650 ha forstwirtschaftlich und 40ha durch Kleingärten
- Grenzt im Osten, Süden, Nordosten und Nordwesten an Waldgebiete, Breitenburger Wald, Nordoer Binnendünen, Itzehoer Klosterforst und an das Lübsche Gehölz

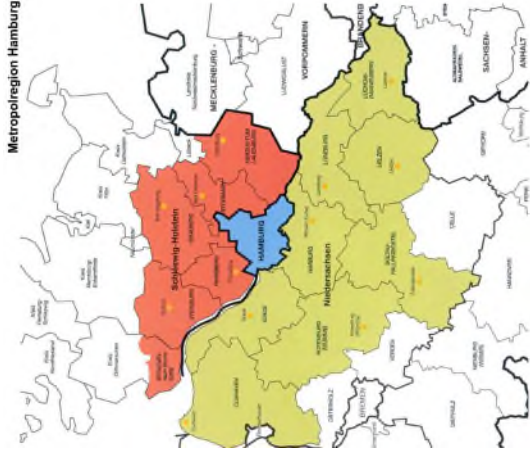


Abb. 5A: Lage in Metropolregion Hamburg (Flächennutzungsplan Itzehoe, 2015)



Abb. 5B: Lage der Stadt Itzehoe in Schleswig-Holsteins in Kreisstadt Steinburg (Wikipedia Commons, 2018)



Abb. 5C: Lage der Stadt Itzehoe in Schleswig-Holsteins in Kreisstadt Steinburg (Wikipedia Commons, 2018)

3.3 Itzehoe - Bestandsaufnahme



Abb. 6: Alsen-Gelände links der Stör/ Malzmüllerwiesen, Neustadt und Brookhafen rechts (Stadt Itzehoe, 2018)



Abb. 8: Neustadt mit Übergang zur Altstadt, Fußgängerzone (Stadt Itzehoe, 2018)



Abb. 7: Brookhafen, Bahntrasse und westlich anrenzende Gewer (Stadt Itzehoe, 2018)



Abb. 9: Südöstliche Neustadt mit Übergang zur Altstadt und Malzmüllerwiesen (Stadt Itzehoe, 2018)

3.4 Historische Entwicklung 'Stadt und Fluss'

- 'Perle der Westküste', 'Die Einkaufsstadt an der Westküste'. Die durch die Stör abgetrennte Neustadt erschwert Betrieben die Expansion und zwingt viele gewerblichen Einrichtungen ab den 1950er Jahren zur Abwanderung.
- Zusätzlich mindern hohe Emissionswerte der ortsnahen Zementindustrie die Lebensqualität. Der Verlust zahlreicher Arbeitsstellen lässt die Zahl der Arbeitslosen steigen und belastet die städtische Industrie.
- Die Störschleife wird für eine bessere verkehrliche Verbindung zwischen Alt- und Neustadt verfüllt. Übergreifende Gewerbegebiete, Kultureinrichtungen und Laufkundschaft sollten so gefördert werden. Errichtung weiterer Kultureinrichtungen, öffentlicher Verkehrsanbindungen und Parkplätze im Stadtkern.
- Durch die Verfüllung der Störschleife büßt Itzehoe jedoch das städtische Wahrzeichen und den unmittelbaren Zugang zur maritimen Stadtnatur ein.

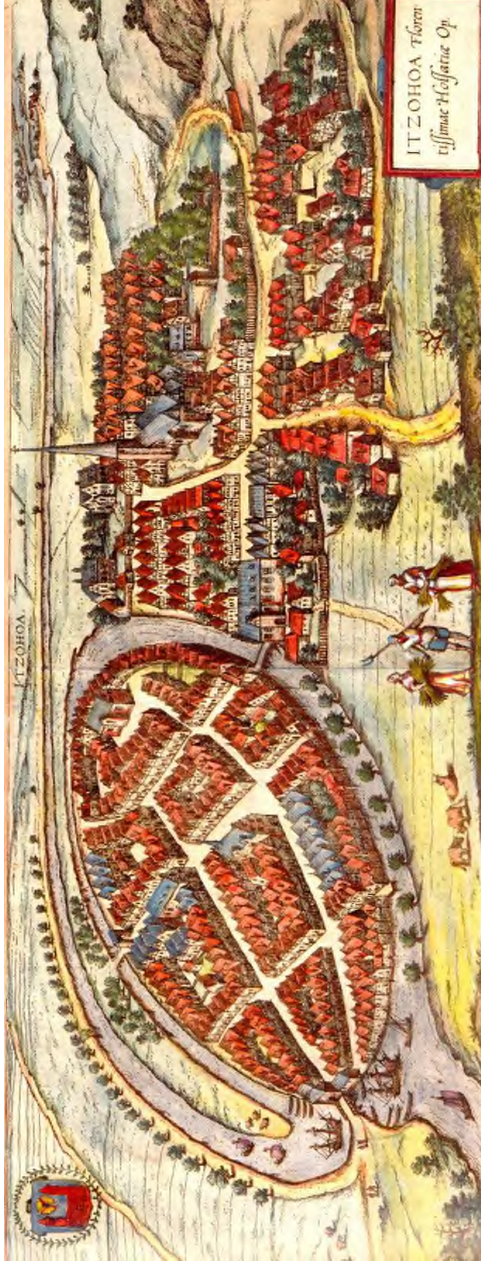


Abb. 14: Darstellungen der Stadt Itzehoe und der offenen Störschleife (Vorbeck, Dagmar: 'Itzehoe in neuester Zeit')

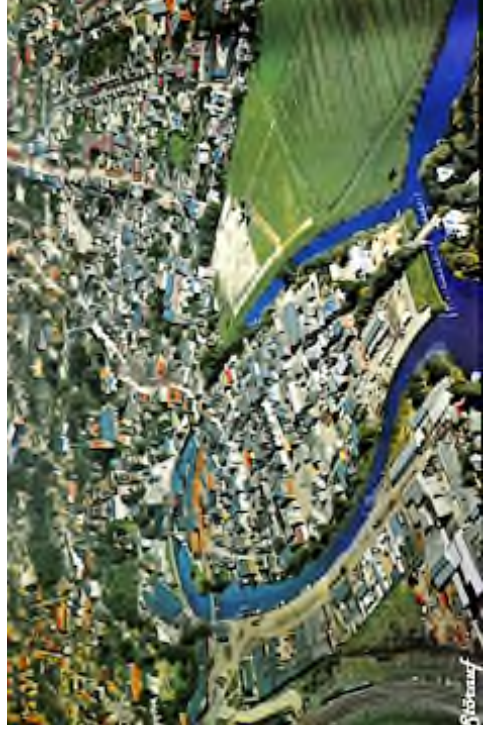


Abb. 15 (links) und 16 (rechts): Darstellungen der Stadt Itzehoe und der offenen und verfüllten Störschleife aus dem Jahr 1960 (links) und 1975 (rechts) (Störauf e. V., 2015)

3.5 Raumprogramm

3.5.1. AKTIVITÄTEN UND MÖGLICHKEITEN

- Als Haupteinkaufsstraße mit einem verkehrsberuhigten Bereich, bieten die Breite Straße und umliegende Nebenstraßen eine vielseitige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars.
- Allerdings ist laut einer Umfrage von etwa 300 Bürgern die Fußgängerzone unattraktiv. Die Belebung der Stadt durch Wohngärten, Wein- und Bierterrassen sowie Cafés wäre als Auswirkung der neuen Entwicklung der Stör sehr wichtig.
- Durch die vielen, gut vernetzten Parkanlagen und damit verbundenen Naherholungsmöglichkeiten ist Itzehoe sowohl für Fahrradfahrer, Wanderer und Fußgänger attraktiv. Entlang des Störufers gibt es zudem Angebote zum Segeln, Kanufahren und Rudern.
- Die Qualität und Ausrüstung der Spielplätze und des Seniorenparks könnten noch verbessert bzw. ergänzt werden.

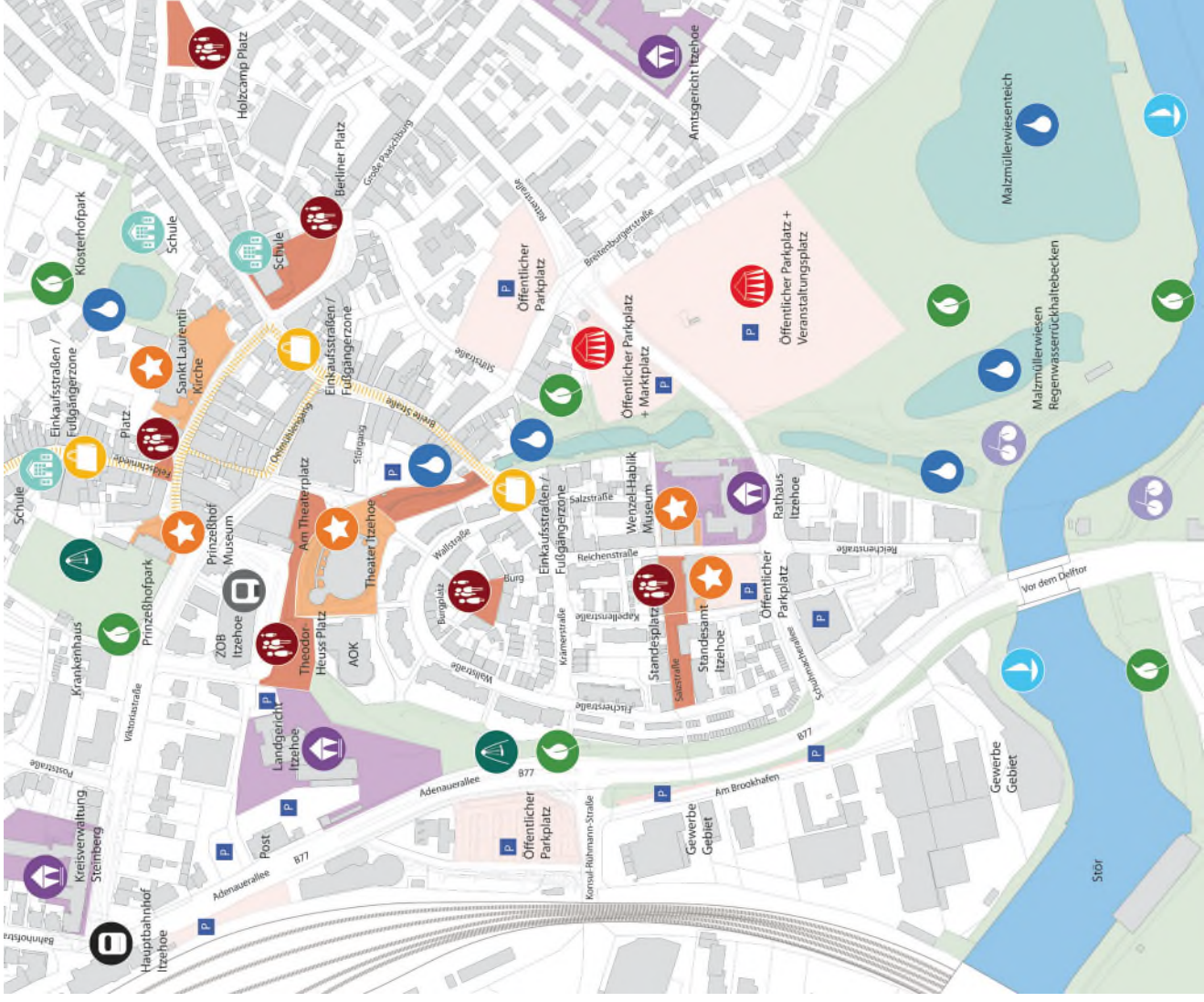


Abb. 43: Aktivitäten heute in Itzehoe (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

3.6 Mobilität

3.6.1. MOTORISierter VERKEHR

- Neben den Angeboten des ÖPNV mit dem innerstädtischen Bahnhof und dem ZOB bietet Itzehoe auch Autofahrern komfortable Erschließungsstrukturen.
- Die Landesstraße L119 verläuft im Westen des historischen Zentrums der Stadt Itzehoe. Ein großes Angebot an Parkplätzen und -häusern ist dabei in wenigen Minuten von der L119 erreichbar.
- Auch innerhalb der Stadt und des historischen Stadtzentrums verlaufen zahlreiche Autoerschließungsstraßen, u. a. die Schumacherallee.
- Kleinere Neben- und Einbahnstraßen erschließen den Stadtkern.
- Fußgänger-Kreuzungen befinden sich hauptsächlich an großen und stärker frequentierten Autostraßen.



Abb. 41: Verkehr - Straßen, Parkplätze/Stellplätze (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Legende

- Haupterschließungsstraßen
- Erschließungsstraßen
- Nebenstraßen
- Einbahnstraße Richtung (für alle Straßen)
- Parkplätze
- Einfahrt
- Ausfahrt
- Flurstücke
- Gebäudekubatur
- Zuggleise
- Gewässer

Mobilität

3.6.2. FUSS- UND FAHRRADWEGE

- Radfahrer, Wanderer und Fußgänger können die vielseitigen und nahegelegenen Kulissen der Stadt Itzehoe in Spaziergängen durch die Altstadt, die Einkaufsstraße, oder entlang des Störufers erkunden.
- Fahrradfahrer genießen eine schnelle Anbindung aus dem Norden der Stadt in die Innenstadt und in den Süden, um dort bspw. einen Ausflug entlang der Stör oder zum Malzmülleriesenteich zu machen.
- Der Großteil der Straßen kombiniert Fuß- und Radwege. Rntlang der übergeordneten Straßenzüge gibt es eine Trennung der Fuß- und Radfahrrnutzung.
- Der verkehrsberuhigte Bereich beinhaltet Bereiche der Fußgängerzone und der Einkaufsstraße.
- Viele der Verbindungen leiden unter geringer Aufenthaltsqualität und immer wieder unterbrochenen Abschnitten.










Legende	
	Fuß- und Radweg (zusammen)
	Fuß- und Radweg (getrennt)
	Überquerung mit Ampel
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fußgängerzone
	Flurstücke
	Gebäudekubatur
	Zugleise
	Gewässer



Abb. 42: Fuß- und Radwege (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

3.7 Analyse

3.7.1. HERAUSFORDERUNGEN

- 1** Der öffentliche Weg zwischen ZOB und Theaterumfeld ist relativ eng. Die Verkehrsfläche des ZOB ist relativ groß im Verhältnis zur öffentlichen Freifläche. Unattraktiver, meist verwaister Platz.
- 2** Der Hinterhofcharakter / -atmosphäre des Theatervorplatzes sollte überarbeitet werden
- 3** Die private Parkplatzfläche verhindert die Umsetzung eines städtebaulichen Rahmens im Bereich des Platzes
- 4** Die Wasserläufe auf beiden Seiten der Krämerstraße sind vollständig voneinander getrennt.
- 5** Seniorenpark untergenutzt, untergepflegt
- 6** Berliner Platz nicht in Umgebung eingebunden, untergenutzt
- 7** Burgplatz ist kaum bekannt und untergenutzt
- 8** Der Platz um das historische Rathaus ist abseits des Stadtlebens
- 9** Keine akzeptable Fußgängerquerung über die Schumacherallee
- 10** Grünbereich kaum wahrgenommen; größere, versiegelte Parkplätze
- 11** Durch 'wilde' Flächenverteilung wirkt das Gewerbegebiet wie ein unschöner Stadteingang
- 12** Die B77 Querung ist keine komfortable Situation für Fußgänger
- 13** Die Freifläche bzw. große Rasenfläche südlich des Gerichtes und des AOK-Gebäudes ist verhältnismäßig schmal, unattraktiv und untergenutzt; einige Spielplätze und Parkflächen sind sanierungsbedürftig

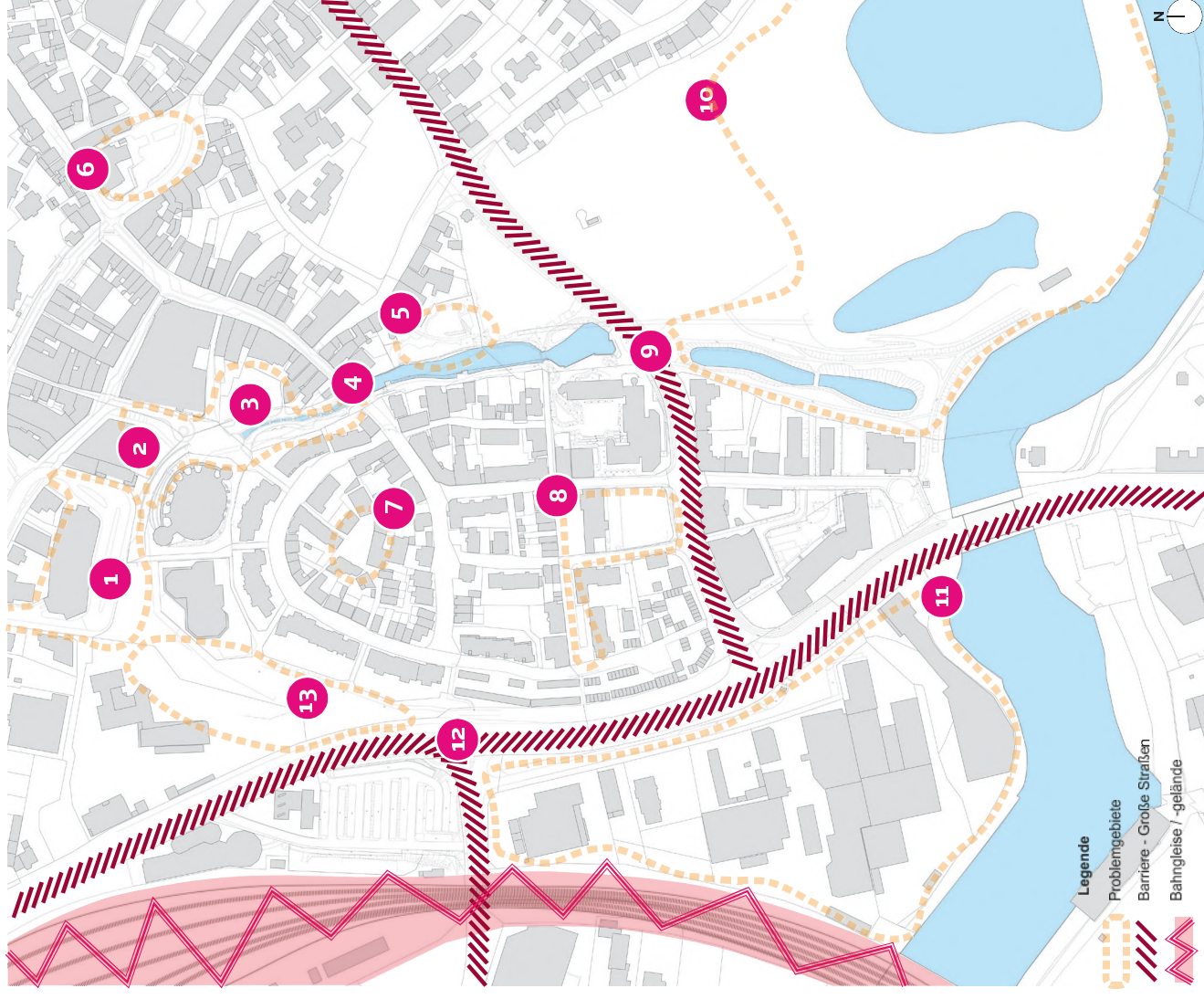


Abb. 44: Identifizierte Herausforderungen und Schwächen (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Analyse

3.7.2. MÖGLICHKEITEN

- 1** Burgplatz ist Keimzelle der Stadt; Anbindung nötig
- 2** Der ZOB in direkter Nähe zum Parkhaus besetzt einen großen Bereich als reine Verkehrsfläche, die durch das Umverlegen/ Umstrukturieren des ZOBs reduziert werden könnte
- 3** Eine zentrale Platzfläche/ Wasserelemente könnten die Identität dieses Bereiches als wichtigen Ort und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualitäten hervorheben
- 4** Der zentrale Parkcharakter könnte mittels einer städtebaulichen Ergänzung entlang der Schumacherallee noch verstärkt werden (Vernetzung, Seniorenpark)
- 5** Die große Parkplatzfläche ist geeignet für eine geänderte Nutzung z.B. Tiefgarage, Wohnungen
- 6** Sichere Querungen (Schumacher, über die B77)
- 7** Fenster zur Landschaft und zum Fluss. Große Parkplatzfläche könnte durch eine Umnutzung ein neuer Wirtschaftsfaktor werden; Naherholungsmöglichkeiten schließen hier direkt an entstehende Grünräume an
- 8** Die Ost-West-Verbindung unter der B77 hindurch wäre eine wünschenswerte Route
- 9** Qualitative Aufwertung des Parkcharakters entlang der B77 nötig
- 10** Das Gewerbegebiet erhält zukünftig eine neue funktionale Nutzungsmischung
- 11** Der öffentliche Parkplatz könnte eine neue Nutzung bekommen

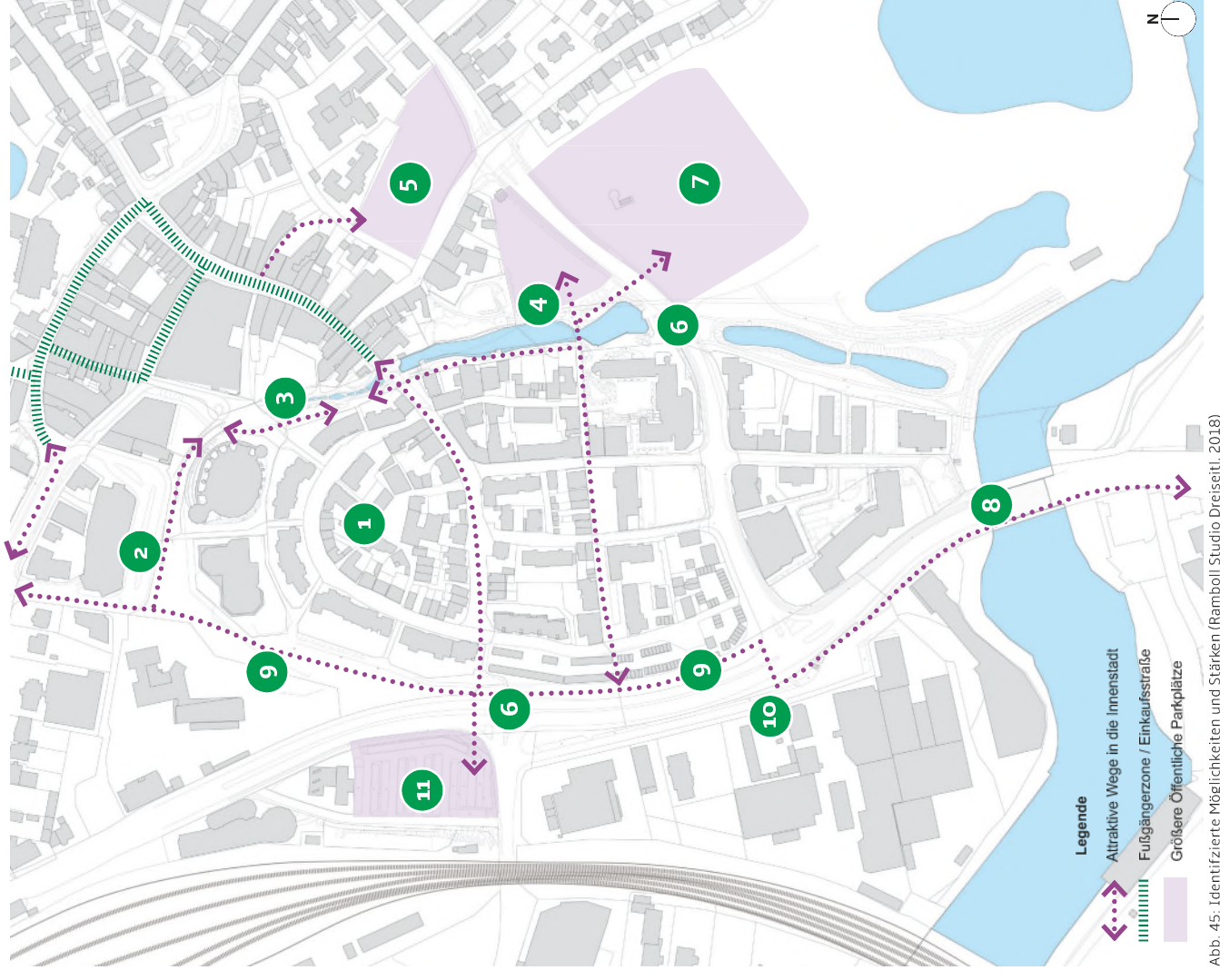


Abb. 45: Identifizierte Möglichkeiten und Stärken (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

4. Eine Stör für alle

4.1 Vision

Die Vision „Eine Stör für Alle“ schlägt die Wiederherstellung des historischen Störverlaufs um die Itzehoer Neustadt vor. Mit dem Brückenschlag zwischen Vergangenheit und Zukunft soll der Stadt die historische Qualität der ehemaligen Störtschleife zurückgegeben werden. Die Idee geht auf den Verein „störauf“ zurück der mit den Worten "Gib mir mein Herz zurück!" eine breite Akzeptanz in der Itzehoer Bevölkerung findet.

„Eine Stör für Alle“ beschreibt fünf Leitlinien: Identität – Soziales – Ökologie – Resilienz - Stadtentwicklung. Die daraus entwickelten Zielsetzungen sind:

- Steigerung der Attraktivität der Innenstadt
- Sicherung des Gewerbestandorts & touristische Destinationentwicklung
- Urbane Biodiversität & Räumliche Vielfalt
- Barrierefreiheit & Inklusion

Sie lassen die "Neue Störtschleife" zu einem Ort des sozialen Zusammenhalts, baukultureller Innovation und bedeutendem Identifikationsort werden. Flanieren am Wasser, Begegnungen an lebendigen Treffpunkten, Entspannung im Herzen der Stadt, Raum für kulturelle Aktivitäten – die „Neue Störtschleife“ ermöglicht

sozio-ökologisch nachhaltige Stadtentwicklung durch die Integration von blau-grüner Infrastruktur und städtebaulicher Vision. Die Ressource „Wasser“ wird zum Katalysator klimaresilienter Stadtentwicklung und Leitthema im öffentlichen Raum. Die Verbesserung des Mikroklimas und gestalterische Integration wasseraufbereitender Hydrobotanik sind vorbildliche Maßnahmen integrativer und nachhaltiger Stadtentwicklung. Umfangreiche Wasserflächen werden ohne künstliche Trinkwassereinspeisung erzeugt und die ökologische Nachhaltigkeit gefördert. So entstehen klimagerecht gestaltete Orte die auf die Herausforderungen der Stadtentwicklung des 21. Jhd. reagieren.

Die „Neue Störtschleife“ weckt die schlummernden Potenziale der Stadt. Sie ist Motor für die Entwicklung Itzehoes hin zu einem Wohn- und Wirtschaftsstandort mit lebendigem Zentrum und hoher Anziehungskraft. Räumliche Diversifikation und ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Funktionen – ein Stadtplatz, ein interaktiver Wasserspielplatz, seniorenrechtliche Bewegungsangebote und die Förderung der fußläufigen Vernetzung sind einige Beispiele.

Initiiert von den Bewohnern kann die „Neue Störtschleife“ in den nächsten Jahrzehnten der Identitätsträger der Stadt Itzehoer werden. Die Stärke des Konzeptes ist der hochwertige innerstädtische

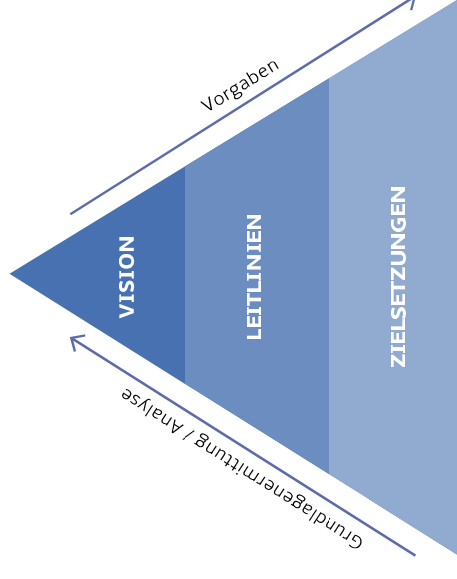


Abb. 47: Vision-Leitlinien-Zielsetzungen (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Freiraum, der die Innenstadt wie ein Band einfasst und mit Wasser umfließt. Der historische Lauf der Stör spiegelt sich in einer neuen, abstrahierten Form wieder und verbindet Stadtgeschichte mit moderner Stadtentwicklung. Die „Neue Störtschleife“ wird zum Impulsgeber privater Folgeinvestitionen.

Die aus der Bevölkerung stammende Idee des städtebaulichen Vorhabens wird durch einen ganzheitlichen Planungsansatz städtebaulich einmalig integriert. Die Integration vorhandener Potentiale mit innovativer, klimagerechter und sozialer Stadtgestaltung lässt ein lebenswertes und zukunftssicheres Stadtzentrum mit Vorbildcharakter entstehen.

4.2 Leitlinien

4.2.1. DIE LEITLINIEN IN KÜRZE



Identität

Ein einzigartiger öffentlicher Raum durch die "Neue Stör"



Soziales

Treffpunkt, Spiel, Aktivität, Erholung, Anbindung, Cafés



Ökologie

Direkter Kontakt und wiederhergestellte Beziehung zur Stör



Resilienz

Nachhaltigkeit, Klima, Machbarkeit, Klimagerechte Stadtentwicklung



Stadtentwicklung

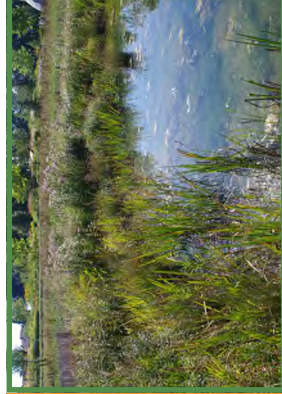
Neue Standorte, Adaptives Konzept, Integrierte Mobilität



- Das Wasser ist erlebbar und ist der Identitätsträger der Stadt Itzehoe



- Generationsübergreifende Spiel-, Sport, und Aufenthaltsmöglichkeiten



- Förderung der Ökologie und Biodiversität der Stadt



- Verbesserung der Freiraumqualität, Integration des nachhaltigen Wassermanagements



- Städtebauliche Maßnahmen haben positiven Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Stadt Itzehoe

Abb. 48: Fünf Prinzipien für ein neues Leitbild + dazugehörige Referenzprojekte Studio Dreiseitl (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Leitlinien

4.2.2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN LEITLINIEN



Identität

- Das Wasser taucht als durchgängiges Element in allen Bereichen der Störerschleife auf
- Eine starke Identität wird zusätzlich durch ein eigenes, durchgängiges Materialkonzept erreicht
- Aufgrund der nicht vorhandenen, notwendigen Wassermenge und der Abkopplung von der Stör ist es wichtig, Wasserelemente angemessen zu gestalten
- Die oberirdischen Gestaltungsmöglichkeiten sind durch den Ringkanal eingeschränkt (etwa 50-80cm Eingriff)



Soziales

- Im Bereich der ehemaligen Störerschleife liegt der Fokus auf der Platzierung vielfältiger Angebote
- Anlagen zur Förderung des Miteinanders im öffentlichen Raum (Spiel- und Sportmöglichkeiten) werden ergänzt und erweitert
- Wasserspiele werden zu interaktiven und erlebbareren Elementen im Freiraum



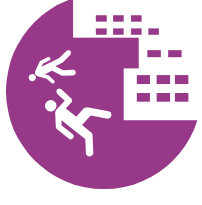
Ökologie

- Verbindungen mit den vorhandenen Frei- und Parkflächen, insbesondere mit dem südlichen Grünbereich an der Stör, werden hergestellt
- Öffentliche Grünflächen werden erweitert und Bestandsbäume, soweit möglich, geschützt
- Biodiversität und Vielfalt wird gestärkt
- Verwendung von robusten und nachhaltigen Materialien



Resilienz

- Nachhaltig und zukunftsfähig denken heißt, dass neu geschaffene Freiräume als multi-funktionale, multi-kodierte Fläche fungieren müssen
- Abkopplungspotentiale können genutzt werden, um zum Überflutungsschutz und zur Klimaresilienz beizutragen
- Die Anpassungsfähigkeit und Flexibilität des Konzept ist gegeben



Stadtentwicklung

- Maximale Vernetzung der Räume für Fußgänger und Radfahrer
- Untergenutzte Bereiche, wie z.B. Parkplätze, sollten für eine mögliche Stadtentwicklung genutzt werden
- Zukünftige hochwertige Gebietsentwicklung am Brookhafen wird berücksichtigt



Abb. 49: Visualisierung Wasserplatz (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

4.3 Zielsetzungen

4.3.1. ATTRAKTIVITÄT DER INNENSTADT

Ein Zentrum muss attraktiv sein, damit es durch seine Bewohner belebt wird. Durch die "Neue Störschleife" wird die Verbindung zwischen Neustadt und Altstadt verbessert. Attraktive Lagen entstehen an deren neu gestalteten Flächen, die Ansiedlung von Cafés, Restaurants, usw. wird erwartet, wodurch der soziale Zusammenhalt gestärkt wird.

Die Verkehrsadern und der ZOB stellen heutzutage Barrieren dar, die physisch und mental schwierig zu überwinden sind. Die singuläre Nutzung dieser Zwischenräume grenzt das öffentliche Leben voneinander ab. Diese Umbaumaßnahmen der 60er und 70er Jahre haben damit den sozialen Schwerpunkt der Stadt verschoben und die heutige Fußgängerzone von den Bereichen der Neustadt abgeschrmt.

Durch die Maßnahmen des Projekts "Neue Störschleife" werden somit nicht nur die zur Bearbeitung angeordneten Räume attraktiver gestaltet, sondern auch Synergien zur Steigerung der Attraktivität in den umgebenden Stadtgebieten geschaffen. Besonders hervorzuheben ist das zentrale Theaterquartier, in dem die kulturelle Nutzung im Vordergrund steht und das einen Knotenpunkt zwischen Neustadt und Innenstadt darstellt. Das Theater zieht durch seine öffentliche kulturelle Funktion Publikum von außerhalb in die Innenstadt hinein. Weitere öffentliche Institutionen sind in den zentralen Bereichen des Theaterquartiers und der Innenstadt denkbar, um hier das "neue Herz der Stadt" in Itzehoe entstehen zu lassen.

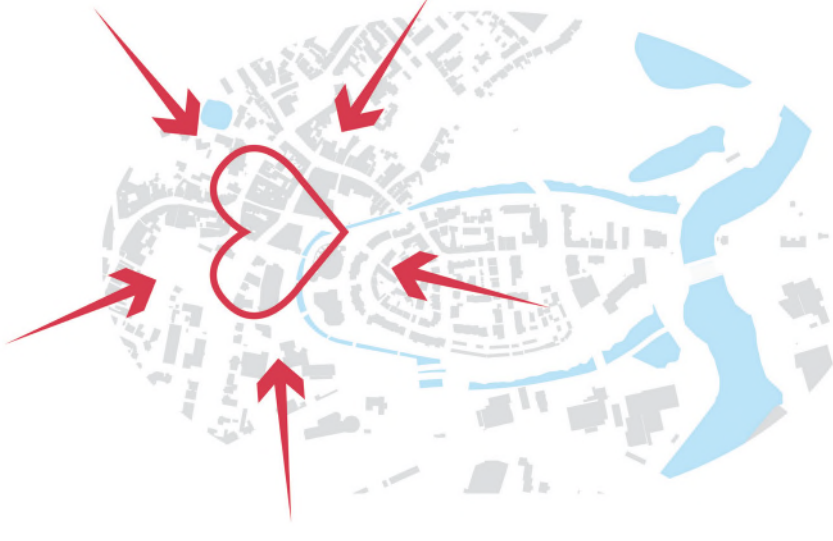


Abb. 50: Neue Störschleife: Attraktivität der Innenstadt (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Zielsetzungen

4.3.2. GEWERBESTANDORT & TOURISTISCHE DESTINATION

Die Innenstadt Itzehoes ist heute ein lebendiger Stadtkern, diese Qualität wird gesichert und weiter entwickelt. Die Entwicklungsmöglichkeiten tragen zur Zukunftssicherung der Innenstadt bei. Der Trend zu leerstehenden Innenstädten ist deutschlandweit zu beobachten. Die Reaktivierung von Stadtkernen, in denen bereits viel Einzelhandel abgewandert, ist oft kaum möglich. Der proaktive Ansatz soll in Itzhoe durch die Stadtgestaltung unterstützt werden. Die neue Stör schafft zum einen die Verbindung der aktiven Innenstadt zur Neustadt, wodurch Potentiale zur gewerblichen Nutzung erschlossen werden. Zum anderen wird das Theater als zentrale kulturelle Einrichtung barrierefrei und gut erschlossen an die Umgebung angebunden. Teil dieser Erschließung ist die durchgängige Promenade, welche ebenfalls am Theater vorbeiführt, und einen neuen, hochwertigen Freiraum in Itzehoe schafft.

Die Qualität des öffentlichen Freiraums bietet optimale Voraussetzungen, damit sich Einzelhandel, kleine Läden und Gastronomie entlang dieser ansiedeln können. Die starke Identität der neuen Stör ermöglicht zudem neue Veranstaltungen daran zu koppeln, wie zum Beispiel ein Wasserfest mit Marktständen entlang der Promenade. Durch die gute Integration mit der aktuellen Fußgängerzone legt dies den Grundstein zur Sicherung und Entwicklung einer belebten Innenstadt in Itzehoe. Die "Neue Stör" wird ein attraktives Ausflugsziel für Jung und Alt.

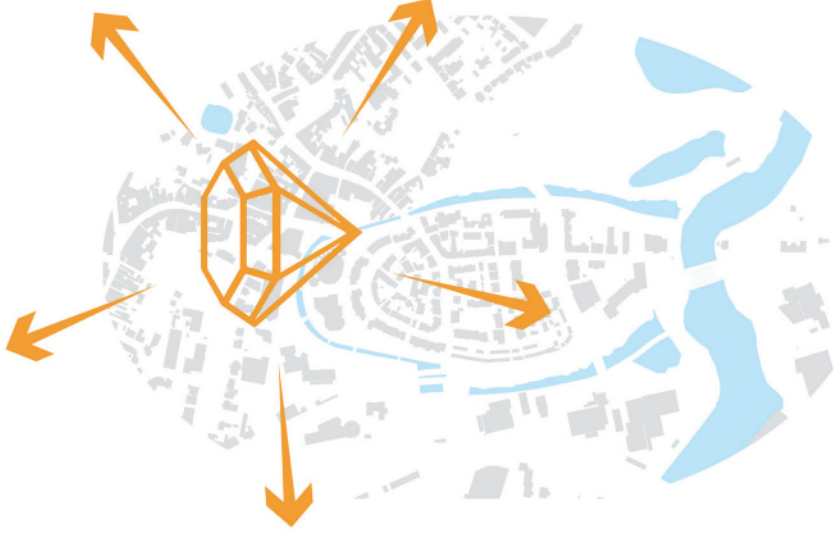


Abb. 51: Neue Störschleife: Destinationsentwicklung (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Zielsetzungen

4.3.3. BARRIEREFREIHEIT & INKLUSION

„Eine Stör für alle“ ist eins der primären Ziele der Umgestaltung. Barrierefrei bedeutet, dass der öffentliche Raum von allen und ohne fremde Hilfe wahrgenommen werden kann. Die Gestaltung des öffentlichen Raums erfolgt so, dass immer mindestens zwei der drei Sinne angesprochen werden – Sehen, Hören, Tasten. Grundlegend für eine barrierefrei Erschließung ist die technische Barrierefreiheit, sprich Rampen mit entsprechendem maximalem Gefälle, taktile Oberflächenbeläge, ausreichende Ausleuchtung, usw. Der öffentliche Raum soll durch die Vermeidung von Angsträumen zu jeder Tag und Nachtzeit als sicherer Raum wahrgenommen und genutzt werden.

Inklusion und individuelle Inanspruchnahme ist ebenso Teil des für alle zugänglichen öffentlichen Raums. Die mögliche aktive Einbindung verschiedener Altersgruppen, von Kindergartenkind bis Best-Ager, sollte im weiteren Projektverlauf angestrebt werden. Die partizipatorische Einbindung ausgewählter Akteure, die zur Gestaltung des öffentlichen Raums beitragen, fördert die Akzeptanz und Identität des Projekts. Zum Beispiel kann dies im Rahmen von geladenen Workshops stattfinden, in denen Einzellelemente gemeinsam gestaltet und umgesetzt werden. Hierzu sind verschiedenste Orte denkbar, wie zum Beispiel der Wasserspielplatz oder gestaltete Einzellelemente entlang der Promenade.

Das für die Innenstadt angestrebte Ziel der Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen soll durch die Gestaltung des zentralen Freiraums gefördert werden. Öffentlicher Raum in dem Konsum im Vordergrund steht ist nicht für alle Menschen nutzbar, sondern es bedarf eben auch solche Flächen, an denen ohne finanzielle Mittel am öffentlichen Leben teilgenommen werden kann. Das Projekt „Neue Störschleife“ schafft durch seine Gestaltungsprinzipien einen Raum, an dem alle unabhängig von Alter und Herkunft einen Platz finden können.

Zuletzt ist es wichtig, dass die lokale Bevölkerung fortlaufend ins Projekt einbezogen wird. Viele Akteure, wie der Verein „Störauf e.V.“ und die öffentliche Verwaltung, sind stark in dem Projekt involviert. Lokale Händler und Eigentümer angrenzender Grundstücke sind in Einzelfällen befragt worden. Für eine erfolgreiche Umsetzung und die Akzeptanz in der Bevölkerung ist es wichtig, dass dieses Projekt ein Projekt der Bewohner Itzehoes wird. Die Inanspruchnahme der neu gestalteten Stör erfolgt nur dann, wenn alle Interessierten ein Gehör finden und sich gut informiert fühlen.



Abb. 52: Hafen Offenbach (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 53: Linnenbauer Platz Herford (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Zielsetzungen

4.3.4. URBANES BIOTOP & RÄUMLICHE VIELFALT

Aufbauend auf der Vision und den Leitlinien, ist es bei der Wiederherstellung der Stör wichtig, dem Wunsch, der Natur in der Stadt Itzehoe wieder einen Platz zu geben, nachzukommen. Natürliche Prozesse im Alltag erleben zu können ist gerade für Kinder wichtig, um die Welt in der wir leben zu verstehen. Wasser als Grundlage dieses Lebens ist der wichtigste Baustein. Das Projekt „Neue Störschleife“ bringt das Wasser wieder an die Oberfläche und macht es, durch die offene Gestaltung der reinigenden Hydrobotanik, hautnah erlebbar. Hier gibt es Platz für Kleinlebewesen, die sich ansiedeln können und einen wertvollen Beitrag zur Stadtökologie leisten. Die Schaffung von Lebensraum für Insekten liefert einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Kreislauf. Durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum stellen sich, besonders für Kinder,

Lerneffekte ein, durch die sie ein besseres Verständnis für den Kreislauf des Lebens und die Bedeutung des Wassers entwickeln. Auf dem Theaterplatz wird der Natur weniger Platz eingeräumt, um mehr Platz zum Spiel und zur aktiven Nutzung des Wassers zu erlauben. Fontänen spritzen in die Höhe und tragen somit nicht nur zu einem neuen Stadterlebnis und zur Attraktivität der Innenstadt bei, sondern sorgen darüber hinaus für ein angenehmes Mikroklima während der Sommermonate. Das urbane Biotop in Itzehoe vereint ökologische Funktionen mit ästhetischer und funktionaler Gestaltung zu einem Ort für Menschen. Auch Radfahrer, Wanderer und Fußgänger können die vielseitigen und nahegelegenen Kullissen der Stadt Itzehoe bei einem Spaziergang durch Altstadt, die Einkaufsstraße und durch die Natur erkunden.

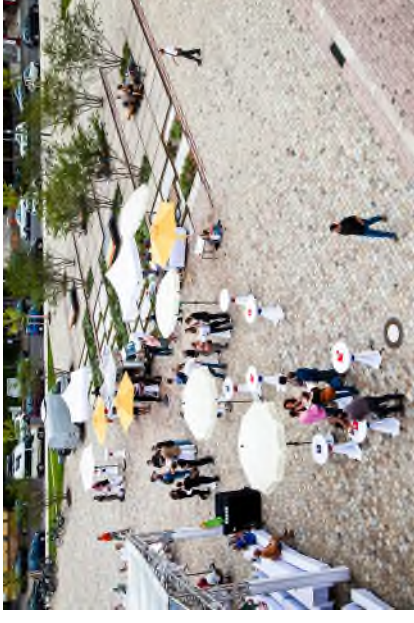


Abb. 54: Zollhallenplatz Freiburg (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 55: Tanner Springs Park Portland (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

4.4 Städtebauliche Potentiale

4.4.1. SYNTHESE UND FRAMEWORK

Eine Zusammenfassung und ein Framework für die Neue Störschleife:

- 1 Das Neue Herz beinhaltet die Neuentwicklung des Theaterplatzes, die städtebauliche Ergänzung des östlichen Randes und die Sanierung der Hinterhofsituation vor dem Theater. Diese neue Mitte unterstützt die Idee eines zentralen Anlaufpunktes mit der notwendigen Anknüpfung an die Einkaufsstraße.
- 2 Eine möglichst durchgängig verbundene, sichtbare Gestaltung mit Wasser im Grüning schafft die gewünschte Identität für Itzehoe und schließt den grünen Parkring um den Stadtkern.
- 3 Die Aufwertung der Parkplätze und zusätzliche städtebauliche Ergänzungen schaffen neue Räume für das Wohnen und Arbeiten und unterstützen die urbane Weiterentwicklung.
- 4 Eine Umverlagerung saisonbedingter Nutzungen in den Bereich südlich der Stör schafft Möglichkeiten für den Malzmüllerwiesenplatz und die Entstehung eines neuen modernen Wohn- und Arbeitsquartiers.
- 5 Mit der Verlegung des ZOB besteht die Möglichkeit, mehr Platz im nördlichen Bereich der Fußgängerzone zu schaffen.

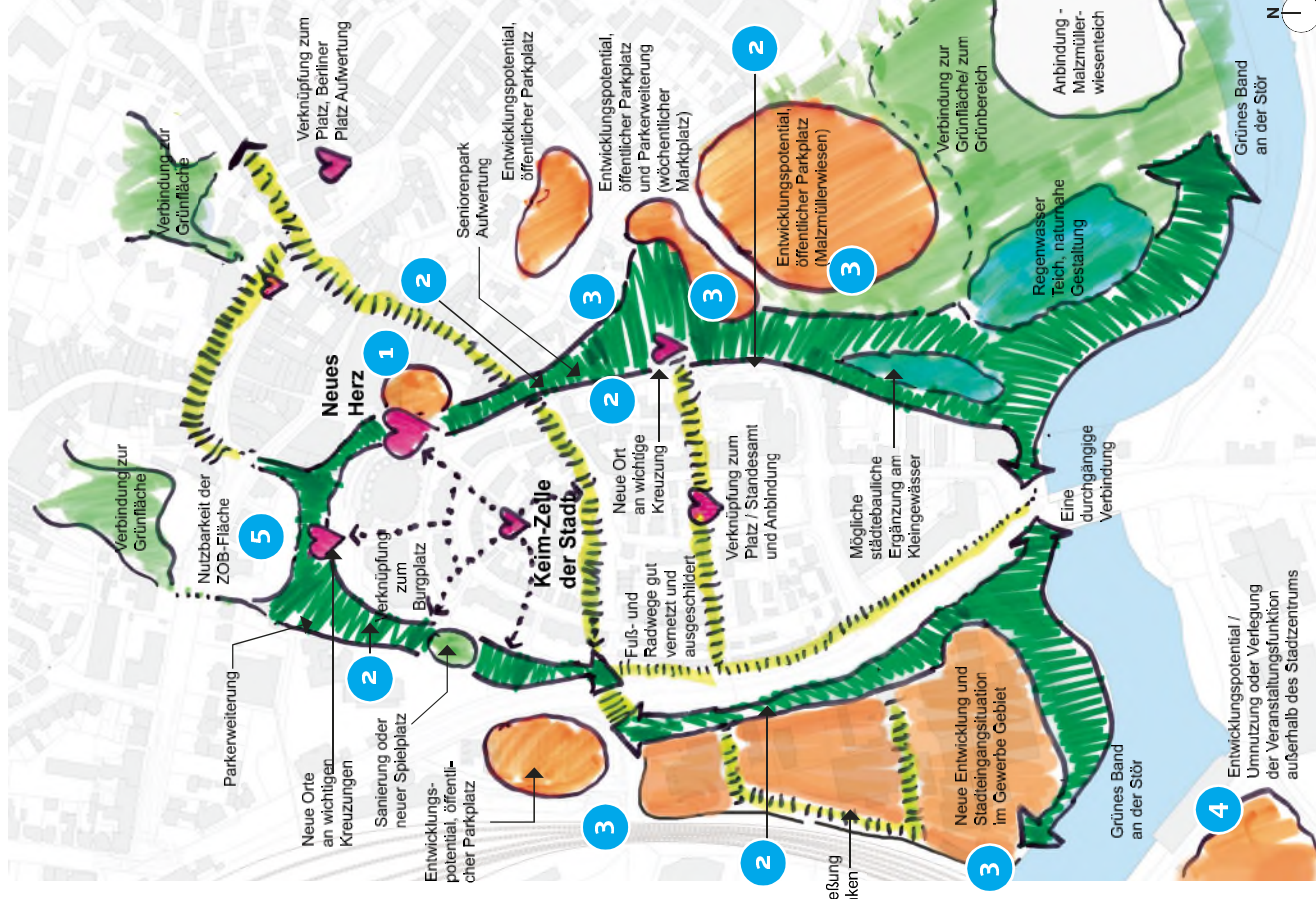


Abb. 56: Synthese der Strategie für die neue Störschleife (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

5. Konzept: 'Neue Störschleife Itzehoe'

5.1 Zusammenfassung

EIN URBANES GEWÄSSER

Heute ist von dem ursprünglichen Störverlauf nur noch eine Wasserfläche entlang der östlichen Seite des Rathauses übrig geblieben. Der Hauptteil wurde während der Sanierung der Stadt überdeckt und ist nicht mehr ablesbar. Wasser ist allerdings einer der wesentlichen Bestandteile der Stadtgeschichte - deshalb wird die Stör neu inszeniert. Um den Anforderungen der Vision gerecht zu werden wurde verschiedene Varianten zur Wiederherstellung untersucht. Die Renaturierung, bzw. Wiederherstellung wäre eine ökologische hochwertige Maßnahme, würde jedoch vielen der sozialen Zielen der Vision nicht gerecht werden können.

Die Abwägung der Ziele mit den Bedürfnissen der Bewohner und den wirtschaftlichen Möglichkeiten hat im Ergebnis die Wiederherstellung der "Neuen Stör" als urbanes Gewässer ergeben. Als urbanes Gewässer verstehen wir die Wiederherstellung der Störschleife als technisch und ingenierbiologisch ausgebauten Wasserkörper mit der Integration naturnahen Lebensraums. Es werden dabei verschiedene Zonen geschaffen: die urbane Zone, die gemischte, naturnahe+urbane Zone und die naturnahe Zone. Die **urbane Zone** befindet sich südlich des Landgerichts und läuft in nordöstlicher Richtung zur Breiten Straße. Die **gemischte naturnahe+urbane Zone** befindet sich in zwei Bereichen entlang der Neuen Störschleife: am Anfang der Promenade, entlang der Adenauer Allee, westlich der Stadt und anschließend entlang des neu renaturierten Ufers, westlich des Malzmüllerwiesenparks. Zusätzlich gibt es eine

naturnahe Zone südlich der Schumacher Allee bis zum Regenwasserrückhaltebecken. Diese endet kurz vor dem Schöpfwerk an der Stör.

DIE PROMENADE

Das Hauptelement ist die starke Promenade am Wasser der 'Neuen Störschleife' - sie ist ein wichtiges Element des markanten Gesamtbildes. Mit einer Breite von 4m, einem ortsspezifischen Natursteinbelag und einer markanten, kraftvollen Kante zum offenen Wasserkörper, unterstützt die Promenade den Wasserlauf der neuen Störschleife. Die 'Neue Störschleife' ist damit nicht nur das 'Blau' der Stadt, sondern ein Anziehungspunkt, ein begehrter und barrierefreier Erlebnispfad. Mehr hierzu im Abschnitt 'Gestaltungsprinzip der Promenade'.

NEUES HERZ DER STADT

Die Wiederherstellung der Stör ermöglicht die Etablierung eines neuen Stadtquartiers und die Ergänzung der Fußgängerzone - dem zukünftigen Theaterquartier. Im Theaterquartier sollen sich Bewohner und Besucher jeden Alters am Wasser treffen können. Mit dem neuen Wasserplatz im Bereich des Theatervorfeldes, wo zahlreiche Cafés und Verweilmöglichkeiten zu finden sein werden, wird ein zentraler Bereich der Stadt neu ins Licht gerückt. Die Anbindung der Innenstadt erfolgt durch vier Wasserläufe, die ergänzend zur Störschleife vorgehen sind und die wichtige Verbindungen zwischen der 'Neuen Störschleife' und der Innenstadt schaffen. Alte sowie neue Orte und Plätze, wie zum Beispiel

zusätzliche Spiel- und Sportbereiche, orientieren sich an wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen. Der Wasserspielplatz südlich des heutigen Landgerichts wird ein attraktiver Anziehungspunkt. Generationsübergreifend haben hier alle Bewohner und Besucher die Möglichkeit zu einem direkten Kontakt mit der Stör - anfassend und erleben - steht im Mittelpunkt.

BLAU-GRÜNE INFRASTRUKTUR

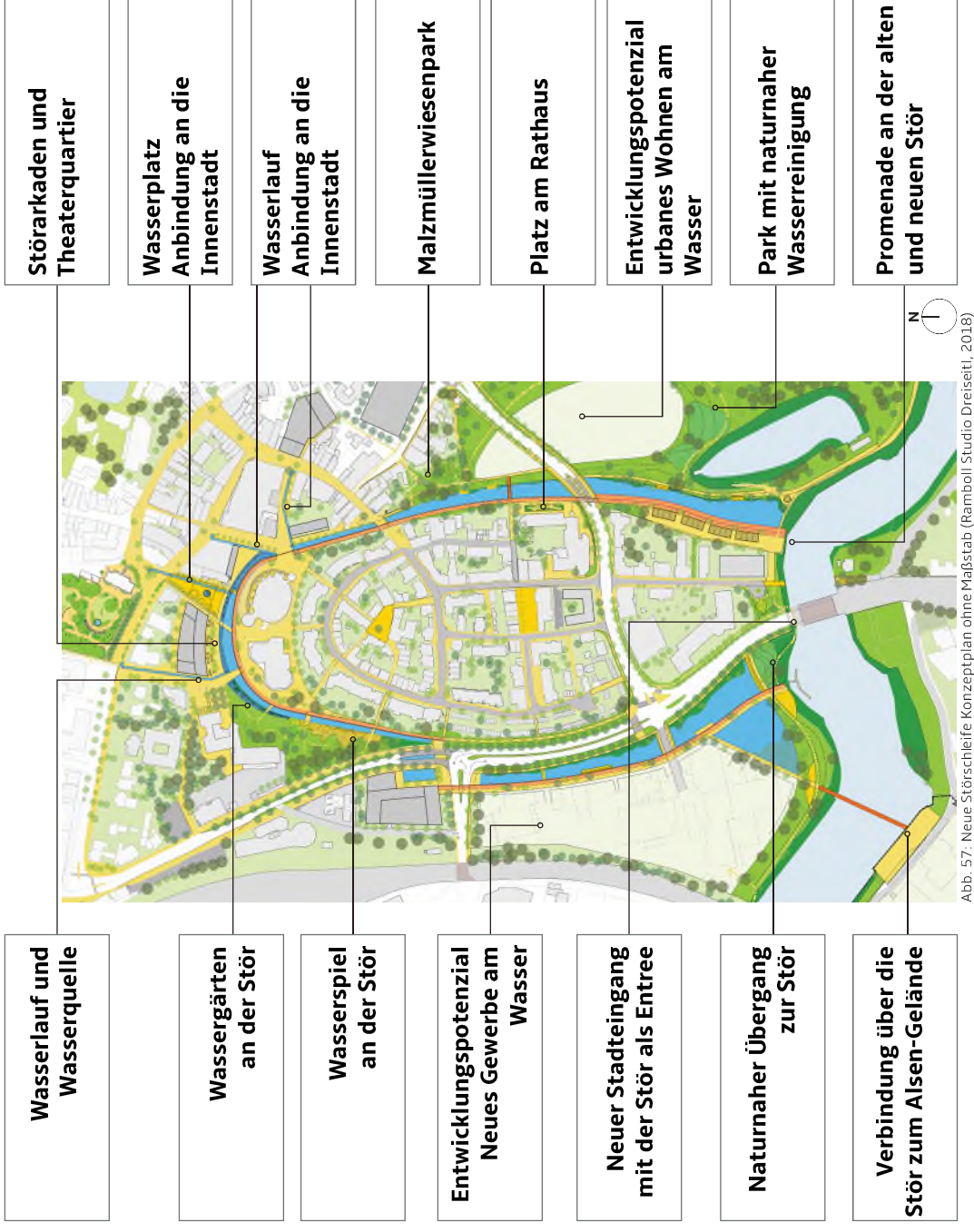
Unter dem Begriff "Blau-grüne Infrastruktur" wird ein Stadtraum entwickelt, der ökologische und funktionalen Anforderungen zusammenfasst. Synergieentfaltung einzelner Bestandteile wird durch die integrierte Gestaltung von Wassertechnik, Raum sozialer Interaktion, Vernetzung von Grünräumen und Verkehrsinfrastruktur erreicht. Multikodierte Gestaltung steigert die Erlebniswirksamkeit und Wirtschaftlichkeit öffentlicher Räume.

Natur in der Stadt fördert die Aufenthaltsqualität in Form von ästhetischer Wahrnehmung und Verbesserung des Mikroklimas. Durch die einhergehende Steigerung der Biodiversität wird die "Neue Störschleife" ein Ort für Naturerfahrungen. Im nördlich gelegenen Wassergarten wird das Wasser, das Teil eines Erholungsraums ist, mit Hilfe naturnaher Prozesse gereinigt. Die mit der neuen Störschleife einhergehende Entseelung von Flächen und höherem Verdunstungsgrad wird, besonders in den Sommermonaten, ein angenehmeres Stadtklima erzielt.

5.2 Städtebauliche Ziele

Zusammenfassung der wesentlichen Leitlinien des Konzepts:

- Identität verstärken: eine starke Promenade am Wasser der neuen Stör ist wichtiger Teil des markanten Gesamtbildes
- Neues Quartier: das Theaterquartier mit neuem Wasserplatz im Bereich des Theatervorfeldes (Cafè und Verweilmöglichkeiten)
- Orte und Plätze orientieren sich an wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen
- Neue Spiel- und Sportplätze
- Aussichtsturm an der Stör
- Neuer Stadteingang
- Verbindung (Fußgänger-/Fahrradbrücke) über die Stör zum Alsen-Gelände
- Impulse für städtebauliche Ergänzungen inkl. Verlagerung jetziger Nutzungen





5.3 Lageplan

Abb. 58: Neue Störschleife (Konzeptplan (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018))

5.4 Die Promenade als Rückgrat

Die Promenade stellt für den innerstädtischen Zusammenhalt das wichtigste Gestaltungselement dar. Sie folgt dem Verlauf der neuen Stör und besitzt eine durchgängig klare Gestaltung. Die Promenade ist Treffpunkt und Bewegungsraum zugleich. Sie bündelt das städtische Leben und verknüpft die angrenzenden öffentlichen Räume. Das Gestaltungsprinzip der Promenade in der Stadt folgt einer konsequenten Logik:

- > 4,0 m breiter Weg, durchgängig
- Entlang der inneren Seite (Neustadt) der "Neuen Stör"
- 60 cm breite Kante als Abgrenzung zur "Neuen Stör"
- Der Bewegungsraum der Promenade bleibt frei von Baumpflanzungen
- Die Materialwahl der Promenade ist einheitlich und robust, mit deutlich hervorgehobener Ästhetik gegenüber den angrenzenden Flächen. Ausnahmen am Wasserplatz, Wasserspielplatz, etc. sind möglich
- Die der Promenade gegenüberliegende Seite prägt den lokalen Charakter der differenzierten städtebaulichen Situationen mit

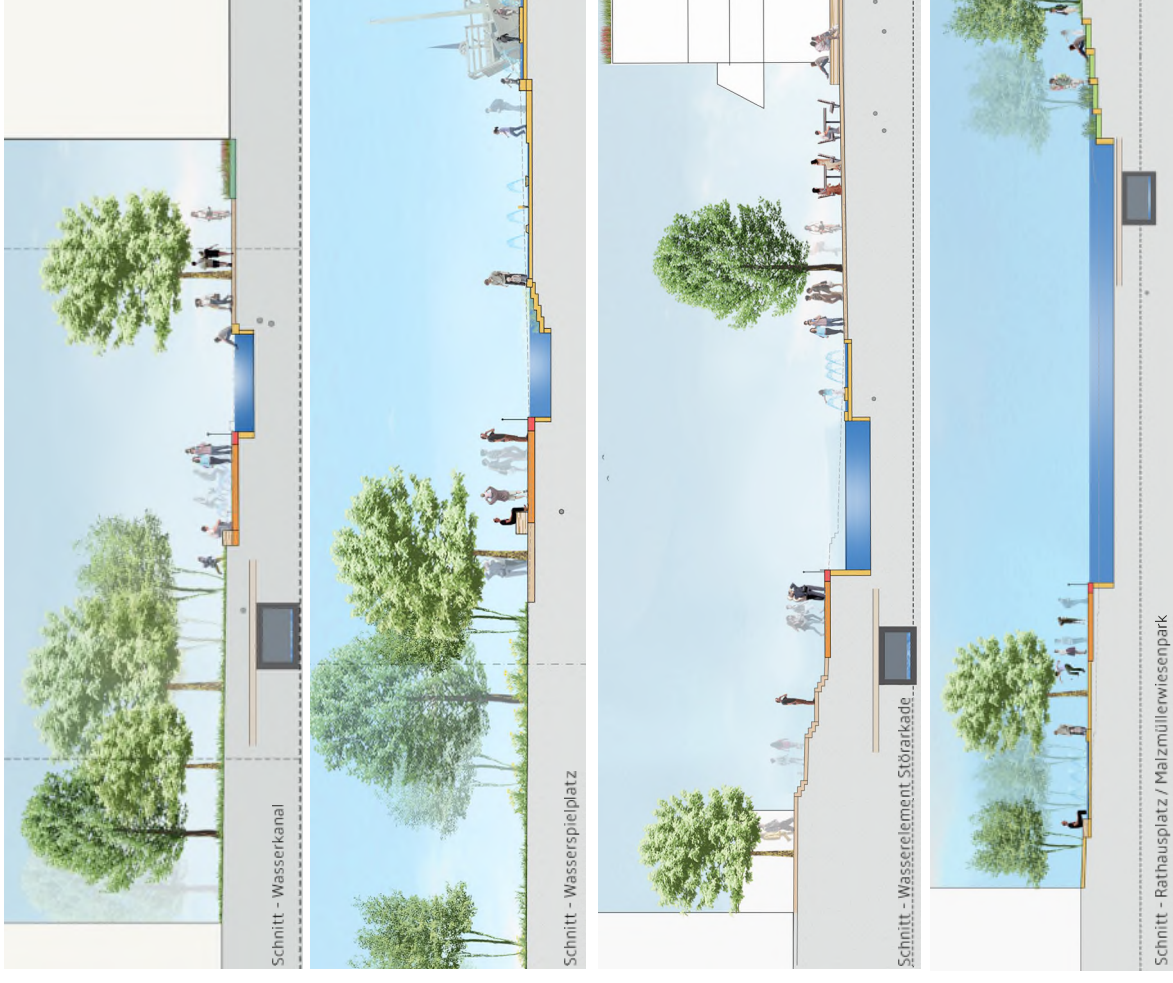


Abb. 59. Gestaltungsprinzip und Schnitte (Ramboll Studio Dreisetl, 2018)

5.5 Anbindung der Neustadt an die Innenstadt (Bereich A1)

Neben der Promenade stellt die Anbindung der Neustadt an das Stadtzentrum ein weiteres wichtiges städtebauliches Element dar. Heute findet der Großteil des öffentlichen Lebens in der Itzenhofer Innenstadt/Fußgängerzone statt. Die Neustadt wird durch die sozial kaum genutzten Verkehrsflächen abgeschnitten. Durch das Projekt "Neue Störerschleife" werden diese Flächen wieder mit Leben gefüllt. Das identitätsstarke Gestaltungselement Wasser wird in den in die Innenstadt führenden Strassen wieder aufgegriffen. Quellelemente, mit angeschlossenem, zur Stör fließenden Wasserlauf, leiten die Besucher aus der Innenstadt zur neuen Stör und vice versa. Durch den direkten Anschluss zur Promenade wird ein umfassender Bereich der Itzenhofer Neustadt, Innenstadt und Umgebung qualitativ hochwertig erschlossen. Die Verlagerung des ZOB gibt Flächen frei, die der aktiven Nutzung des öffentlichen Raums dienen können und das städtische Leben fördern.






Abb. 60: Anbindung der Neustadt an das Stadtzentrum (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

5.6 Verlagerungskonzept

Drei Hauptelemente sind wichtig, um das Konzept erfolgreich umzusetzen:

- Zentraler Omnibusbahnhof:** Umverlegung des ZOBs auf eine geeignetere Fläche zur Freimachung von hochwertigem innerstädtischem Freiraum. Die Prüfung möglicher Alternativen durch einen Verkehrsplaner ist zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenkonzepts noch nicht abgeschlossen.
- Marktflächen:** Die heutigen Flächen des Wochenmarkts auf dem Parkplatz (Malzmüllerwiesenpark) werden im Bereich des Theaters zur Verfügung gestellt.
- Zirkus, Veranstaltungen und Jahresmärkte:** Veranstaltungen, die über den am Theater verfügbaren Flächenbedarf hinausgehen, werden zum Alsen-Gelände oder später in den Brookhafen verlagert. Auf dem Alsen-Gelände stehen Flächen, die zum Stadt-Eigentum gehören, zur Verfügung.
- Parkraum:** Die durch die Umstrukturierung und Flächenzuweisungen wegfallenden Parkplatzflächen werden im Gesamtkonzept integriert. Durch Parkpaletten oder Tiefgaragen kann der entsprechende Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

LEGENDE

-  ZOB
-  Wochenmarkt
-  Jahrmarkt / Zirkus
-  Parkraum

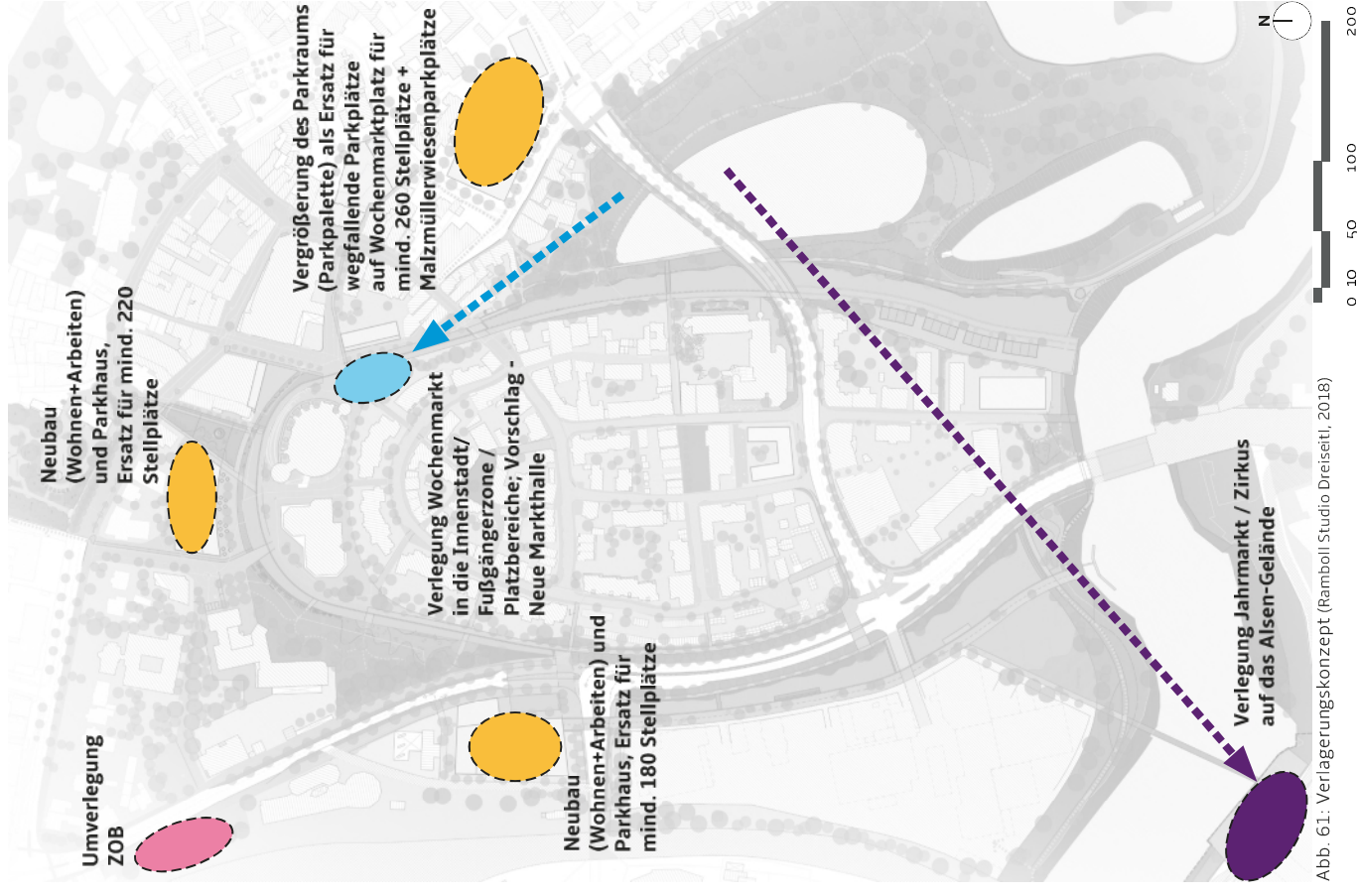


Abb. 61: Verlagerungskonzept (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)








5.7 Städtebauliches Ergänzungskonzept

Die Stärke des Konzepts liegt darin, dass es nicht nur eine Ergänzung des Freiraumes ist, sondern auch eine Ergänzung der städtebaulichen Räume. Öffentliche Nutzungen werden durch bauliche Maßnahmen unterstützt: Cafés, Bars und Restaurants, gewerbliche Bereiche, neue Wohnungen und Wohnmöglichkeiten. Dieses Konzept trägt mit seinen vielfältigen Angeboten dazu bei, auch zukünftige und nachhaltige Entwicklungen, z. B. im Hinblick auf wirtschaftliche Faktoren, zu fördern.

Zwei Quartiere mit hohem Entwicklungspotenzial werden explizit benannt. Östlich, auf dem bisherigen Malzmüllerwieseparkplatz, bekommt die Stadt die einzigartige Chance, ein völlig neues Quartier zu entwickeln. Mit der Verlegung der aktuellen Funktionen entsteht die Möglichkeit für das Quartier „Urbanes Wohnen am Wasser“. Ein zweites Quartier mit sehr hohem Entwicklungspotenzial ist der Brookhafen. Die heutigen Nutzungen im Sinne des klassischen Gewerbegebiets nehmen stetig ab und die Flächen stehen für moderne Gewerbestrukturen und Stadterweiterungen zur Verfügung. Das neue Gewerbegebiet am Wasser kann ein gemischtes Quartier werden, mit einer fließenden, naturnahen Stör, die entlang der Adenauer Allee bis zur oberirdischen Reinigungsfläche und Mündung nördlich der Stör verläuft.

Weitere bauliche Einzelmaßnahmen müssen durch Fachexperten bezüglich Wirtschaftlichkeit, möglicher individueller Betreiberkonzepte und Umsetzbarkeit in den weiteren Phasen geprüft werden. Dies betrifft u. a. die städtebauliche Ergänzung am ZOB und im Theaterquartier, im Malzmüllerwiesepark nördlich der Schumacher Allee, westlich des Rathauses, entlang der westliche Seite des Malzmüllerwiesen-Teiches und südlich der Schumacher Allee.

LEGENDE

-  Neubau
-  Neubau mit öfftl. Parken
-  Gebäude, Ergänzung
-  Umbau, Sanierung
-  Parkhaus / Parkpalette
-  Aussichtsturm an der Stör
-  Rückbau denkbar/zu prüfen
-  Potenzialflächen für die bauliche Ergänzung bzw. Entwicklung

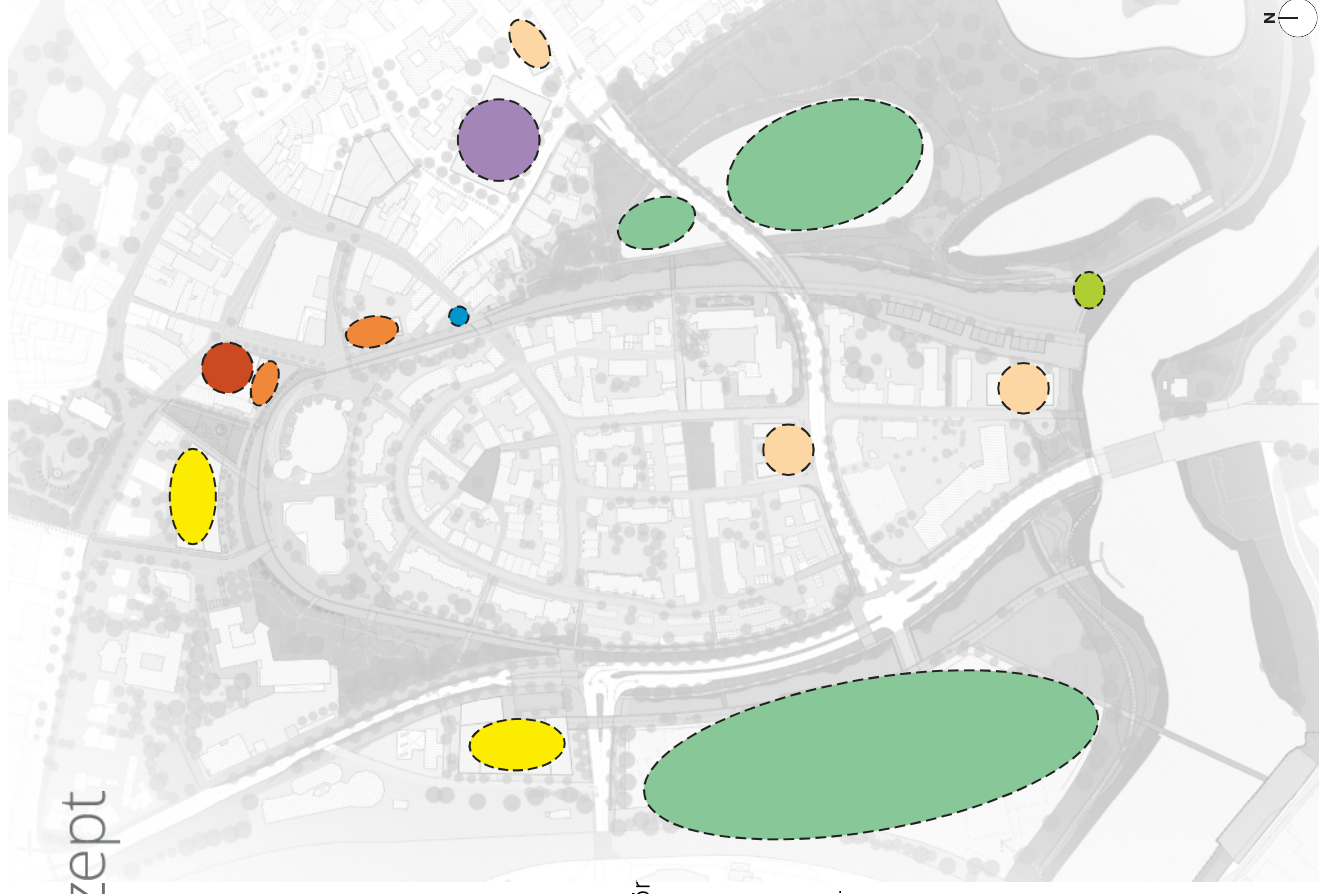


Abb. 62: Städtebauliches Ergänzungskonzept (Ramboll Studio Dreisetl, 2018)

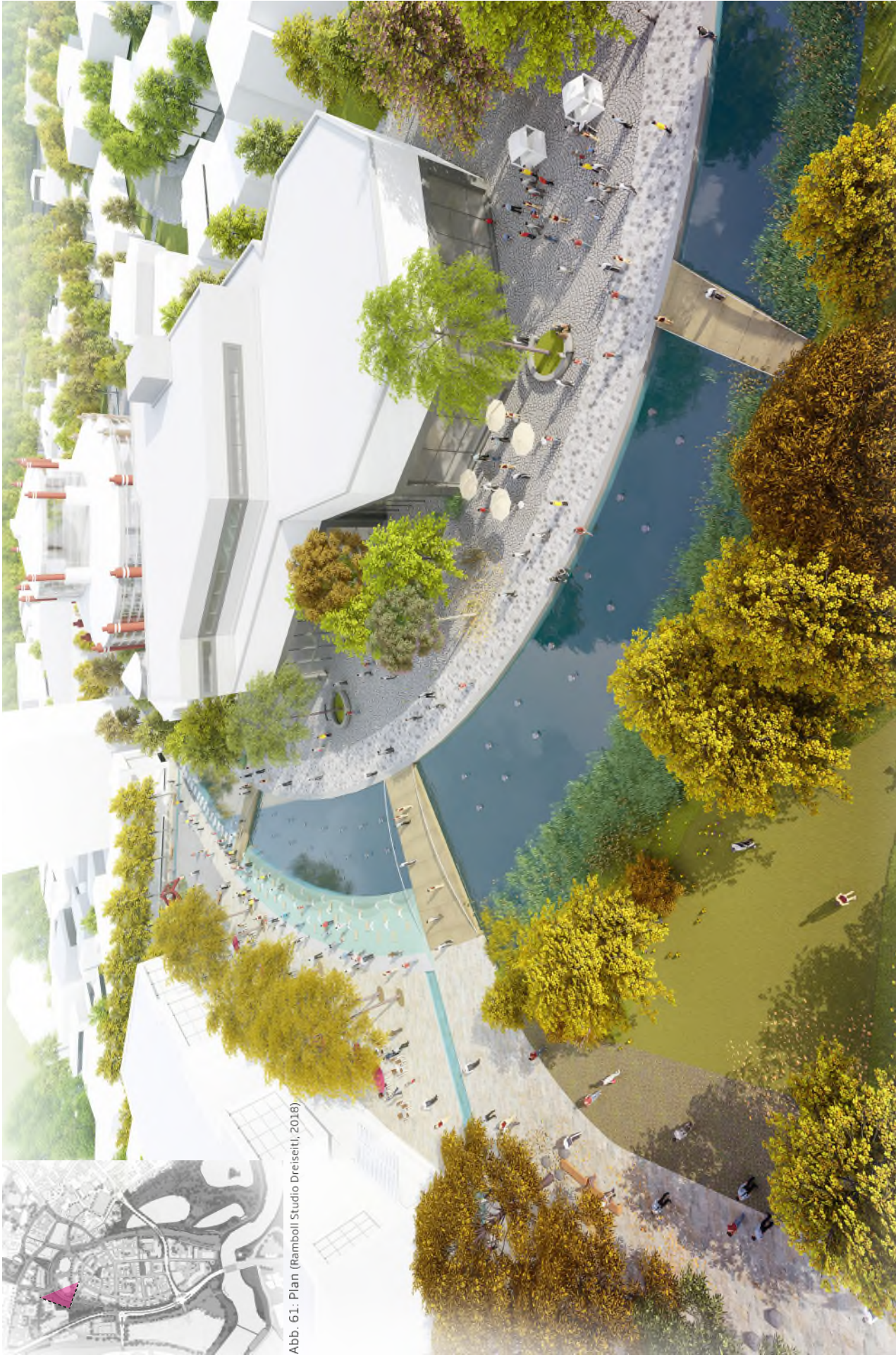


Abb. 61: Plan (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Abb. 62: Visualisierung Theaterumfeld und Theaterquartier (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

6. Vertiefung: Nordteil



Abb. 63: Plan (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 64: Wasserspielplatz und Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

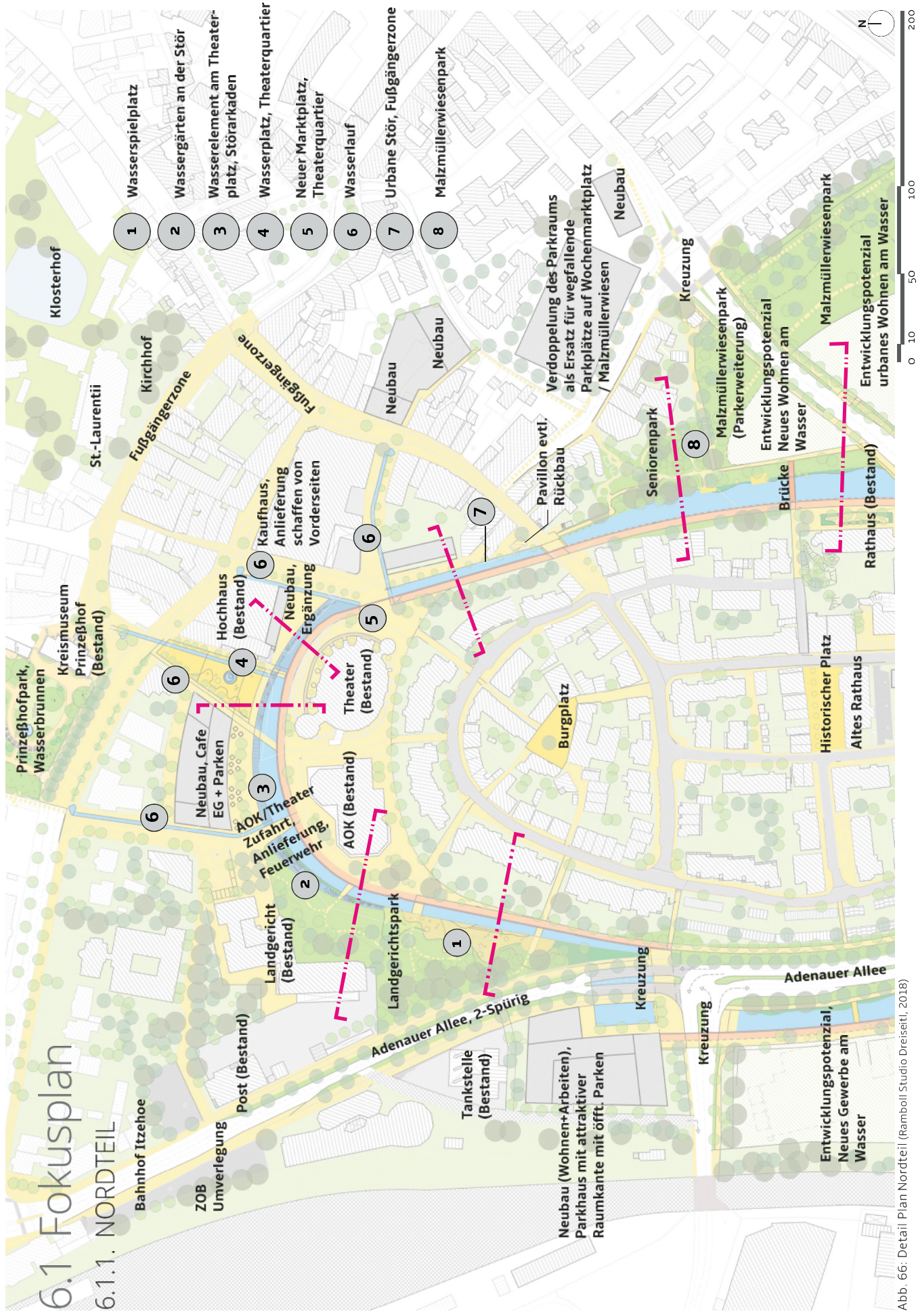


Abb. 66: Detail Plan Nordteil (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

6.2 Hauptverbindungen und wichtige Orte

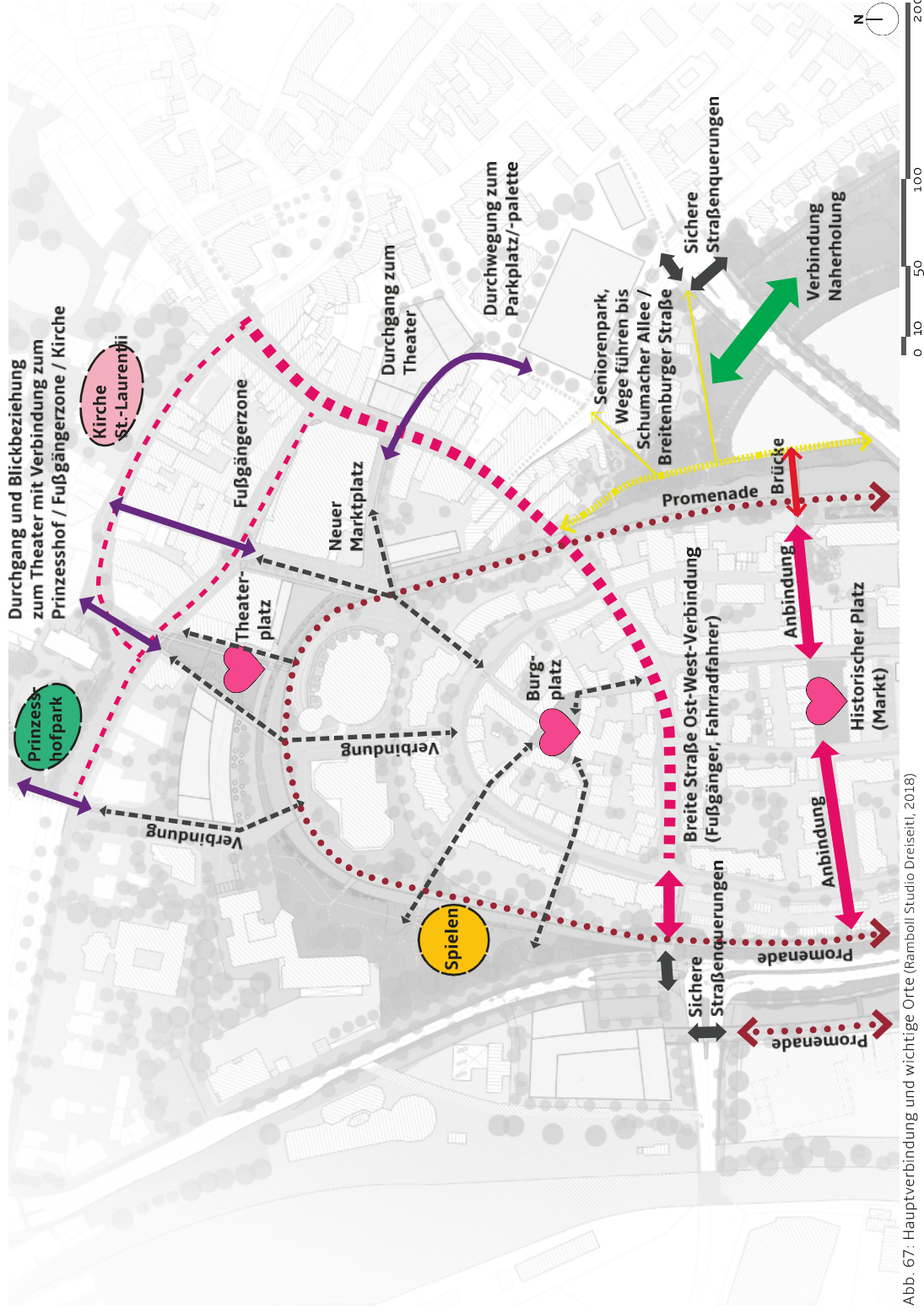


Abb. 67: Hauptverbindung und wichtige Orte (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

6.3 Theaterumfeld und Theaterquartier



Abb. 68: Beispielfoto Wasserelement vor dem Theater / am Theaterquartier (Besco GmbH, 2018)



Abb. 69: Planausschnitt Theaterumfeld und Theaterquartier (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

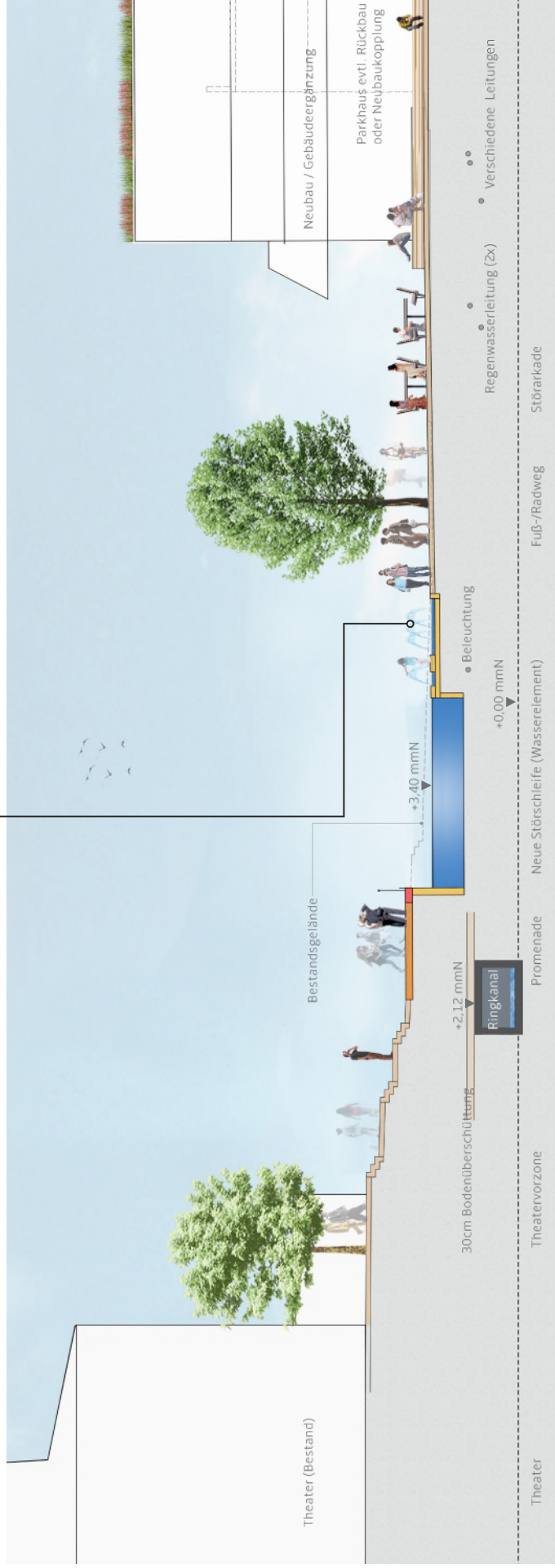


Abb. 70: Schnitt Theaterumfeld und Theaterquartier (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Theaterumfeld und Theaterquartier

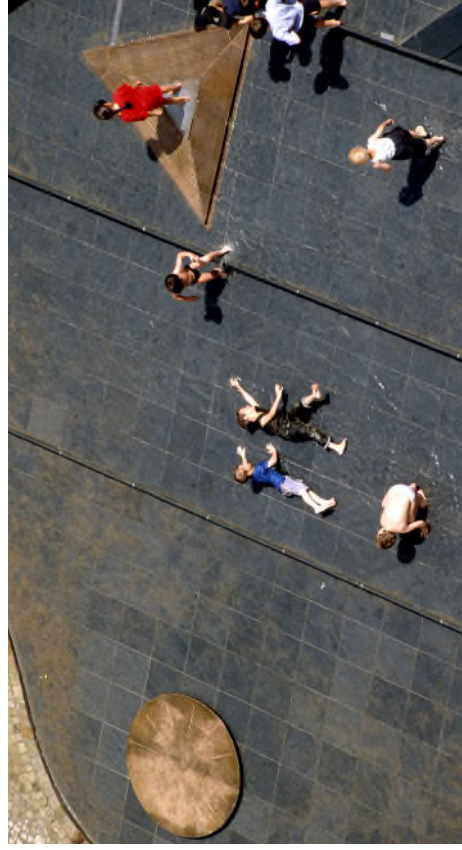


Abb. 71: Beispielfoto Wasserteppich (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 76: Beispielfoto urbane Wasserkannte (TN+, 2018)

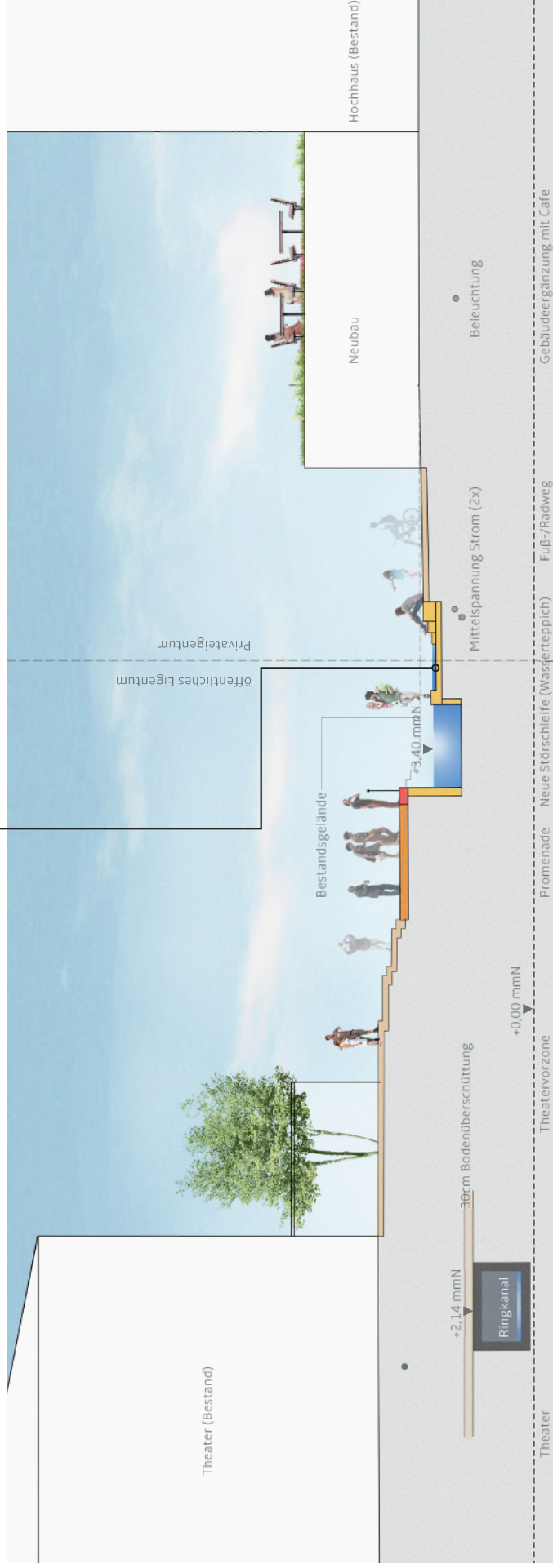


Abb. 73: Schnitt Theaterumfeld und Theaterquartier (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

6.4 Spielplatz und Landgerichtspark



Abb. 84: Beispielfoto Wasserspielplatz für Kinder (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 85: Planausschnitt Spielplatz und Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

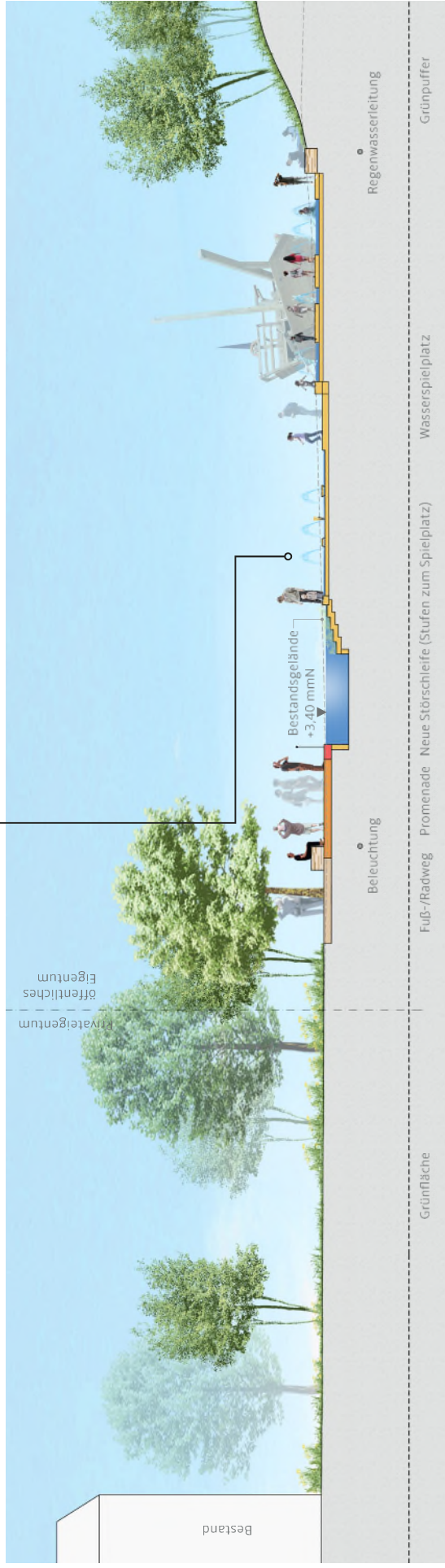


Abb. 86: Schnitt Spielplatz und Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Spielplatz und Landgerichtspark



Abb. 81: Beispielfoto naturnahe Gestaltung an Wassergärten (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

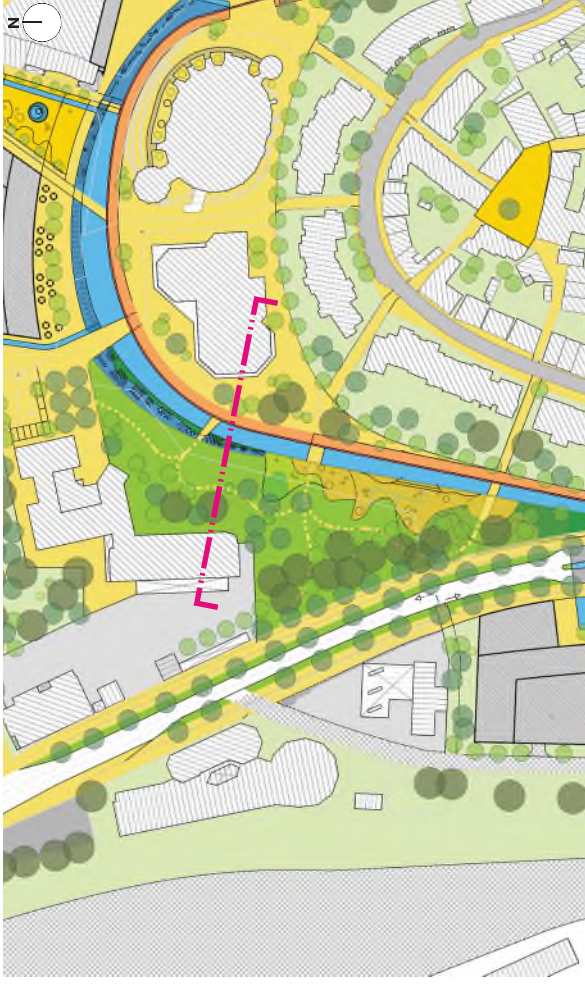


Abb. 82: Planausschnitt Spielplatz und Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

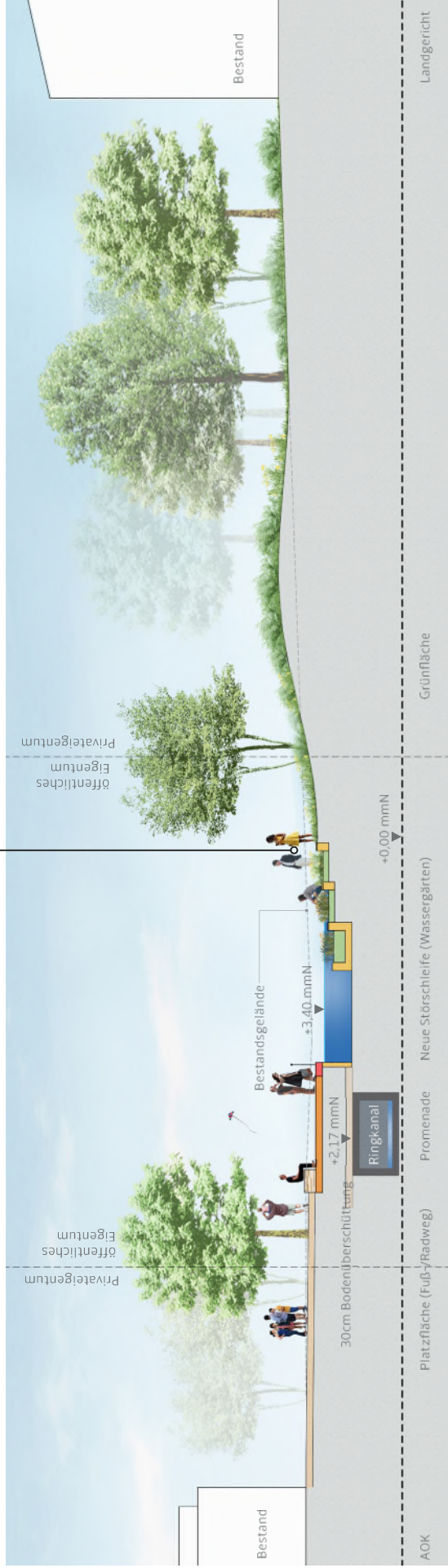


Abb. 83: Schnitt Spielplatz und Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 87: Plan (Studio Dreiseitl, 2018)

Abb. 88: Visualisierung Wasserspieplatz (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

7. Vertiefung: Südteil und Brookhafen



Abb. 89: Plan (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 90: Visualisierung - Wohnen am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

7.1 Viertiefung: Südteil und Brookhafen

7.1.1. FOKUSPLAN

1 Verlegung Wochenmarkt in die Innenstadt / Fußgängerzone / Platzbereiche

2 Neuer Platz am Rathaus

3 Brücke

4 Sichere Querungen über die Schumacher Allee

5 Entwicklungspotenzial urbanes Wohnen am Wasser

6 Brückenkopf / Historische Stadteingang

7 Aussichtsturm an der Stör

8 Unterführung (Neu)

9 Entwicklungspotenzial neues Gewerbe am Wasser (Brookhafen)

10 Standort für Museumschiff 'Stöwer', evtl. Regenwasserreinigung

Stadtteilverbindende Fuß-/Radwegebrücke in Blickrichtung Kirchturm St.-Laurentii

Potenzialfläche als Veranstaltungsfäche auf Alsen-Gelände

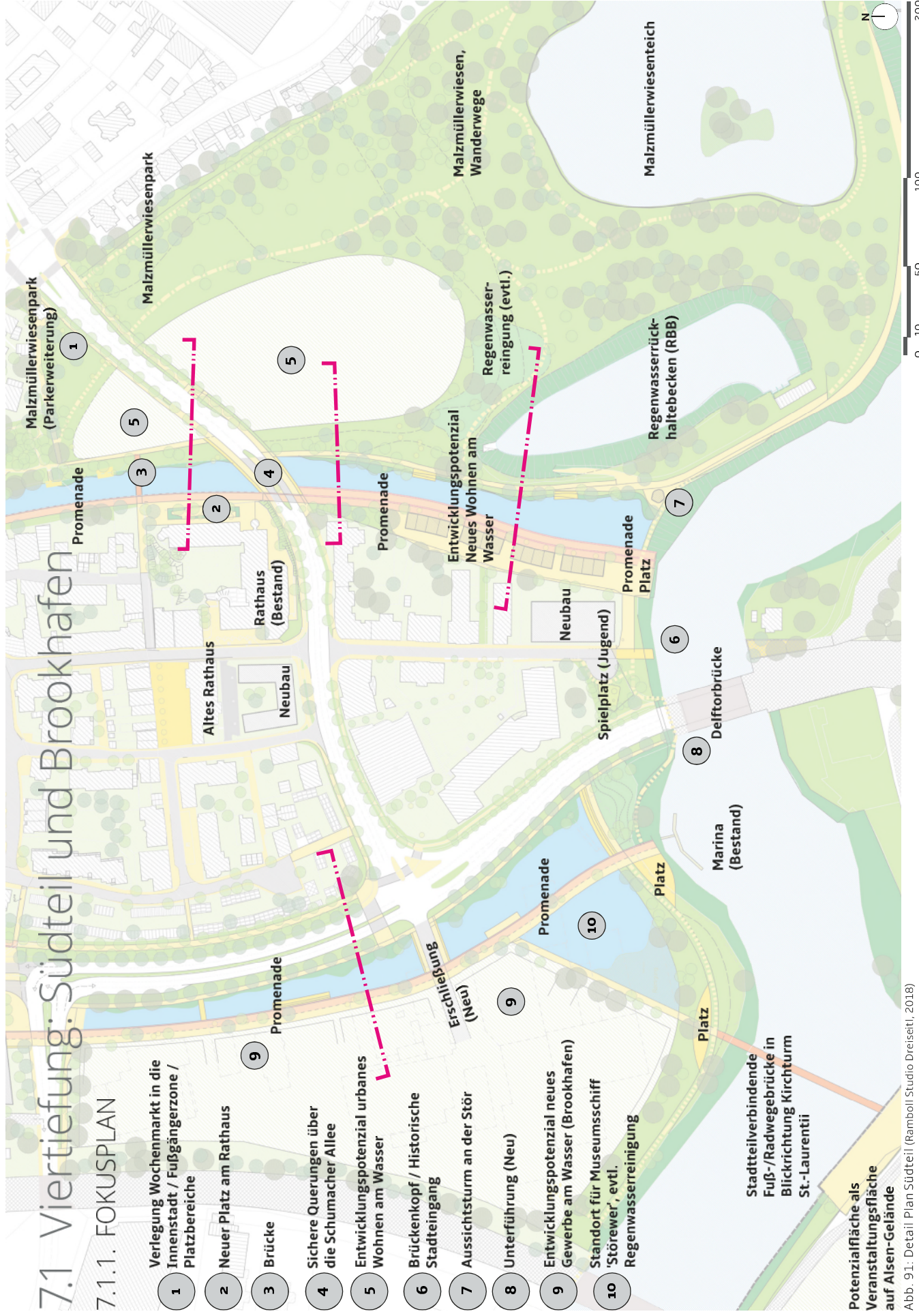


Abb. 91: Detail Plan Südteil (Ramboll Studio Dreiselt, 2018)

7.2 Hauptverbindungen und wichtige Orte

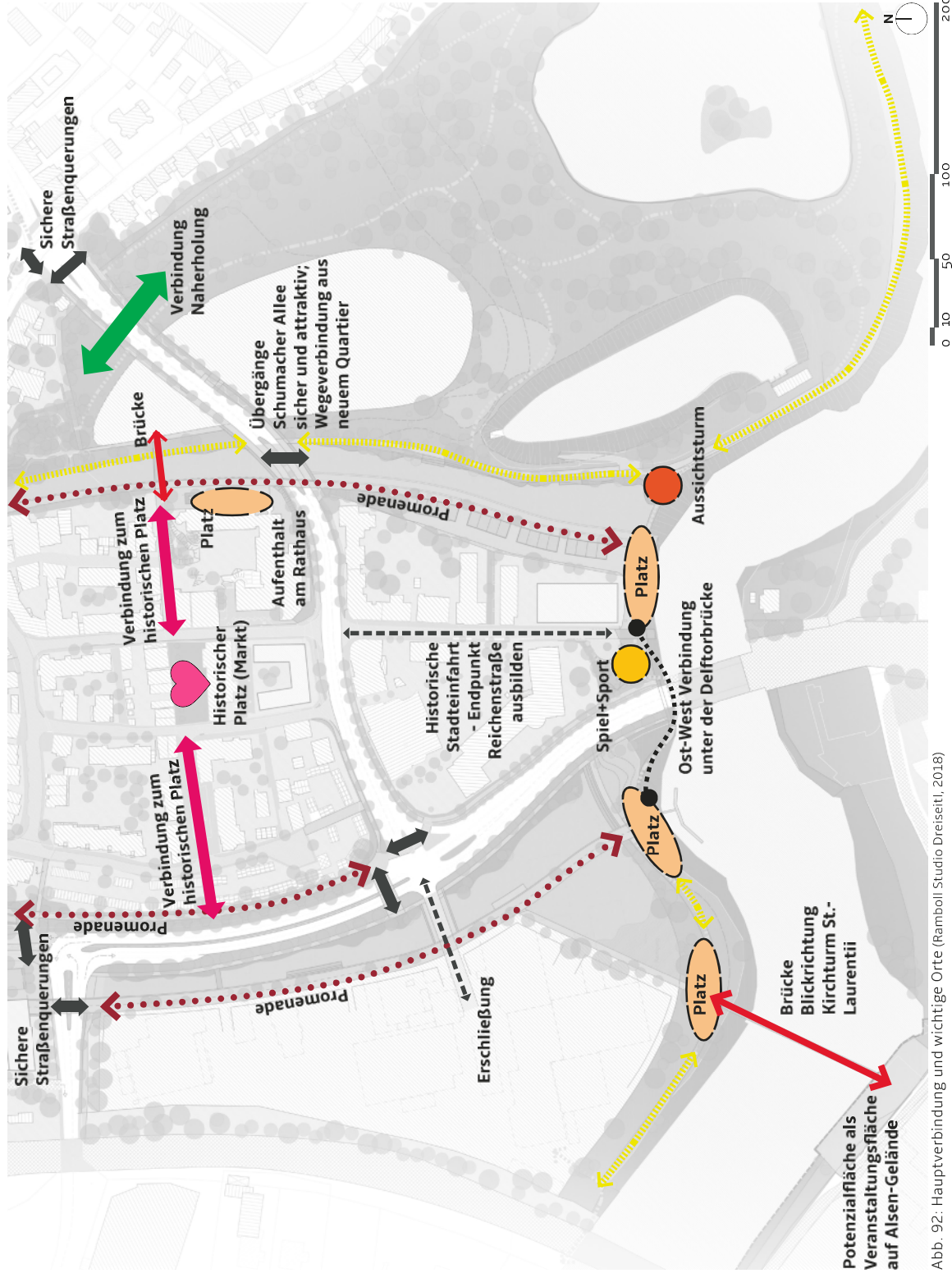


Abb. 92: Hauptverbindung und wichtige Orte (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

7.3 Malzmüllerwiesenpark



Abb. 93: Schnitt A-A' - Malzmüllerwiesenpark, Nord (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Der neue Malzmüllerwiesenpark entwickelt sich aus dem bestehenden Seniorenpark, dem heutigen Marktplatz und dem Malzmüllerwiesenparkplatz. Der Bestandsteich wird ergänzt, renaturiert und damit im Bestand erhalten und in das Gesamtkonzept integriert. Der Park liegt sowohl nördlich als auch südlich der Schumacher Allee, eine fußgängerfreundliche Querung erfolgt durch eine sichere, grüne Insel.

Eine weiterführende, grüne Achse verbindet den Malzmüllerwiesenpark Nord mit dem Park-Süd, wo zukünftig das Quartier, Urbanes Wohnen am Wasser liegen könnte. Der Jahrmarkt wird auf die andere Seite

der Adenauer Allee verlegt: am gegenüberliegenden Ufer der Stör, auf dem Alsen-Gelände und / oder zwischenzeitlich auf dem Gewerbegebiet am Brookhafen.

Südlich der Schumacher Allee befindet sich ein neuer Teich und Wasserkörper. Erschlossen wird auch dieser Bereich durch das Fortführen der Promenade. Eine parallel verlaufende Wegeverbindung in diesem Bereich ist den Anwohnern der neuen Wohnbebauung vorbehalten. Am südlichen Zipfel endet die Promenade mit einem anziehenden Aussichtsturm und Blick über die Stör und Itzehoe.



Abb. 95: Planausschnitt Malzmüllerwiesenpark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

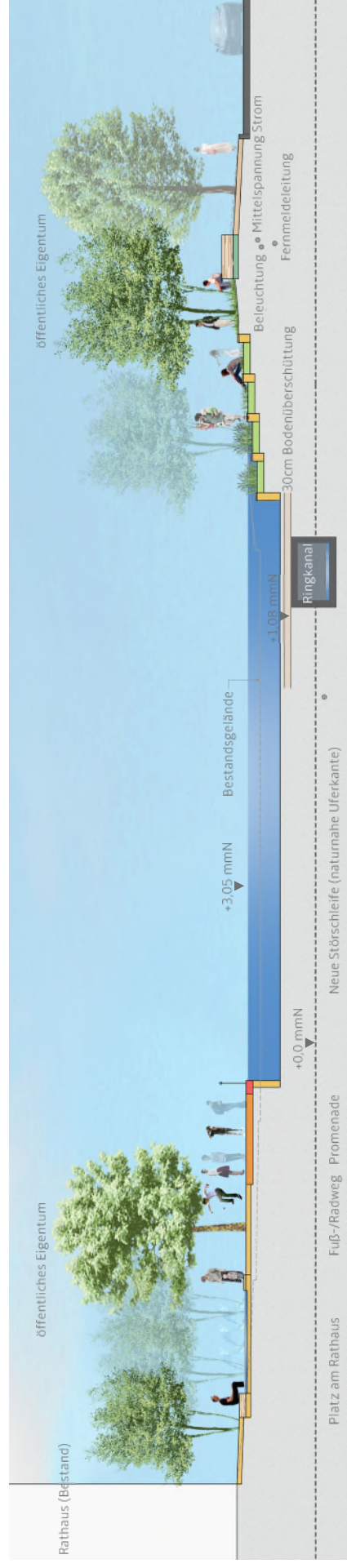


Abb. 96: Schnitt B-B' - Malzmüllerwiesenpark am Rathaus (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

7.4 Urbanes Wohnen am Wasser



Abb. 100: Beispielfoto naturnaher Grünbereich (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 97: Beispielfoto Promenadenkante - weich und hart (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 102: Planausschnitt Urbanes Wohnen am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 101: Beispielfoto Aussichtsturm (Flickr, 2018)

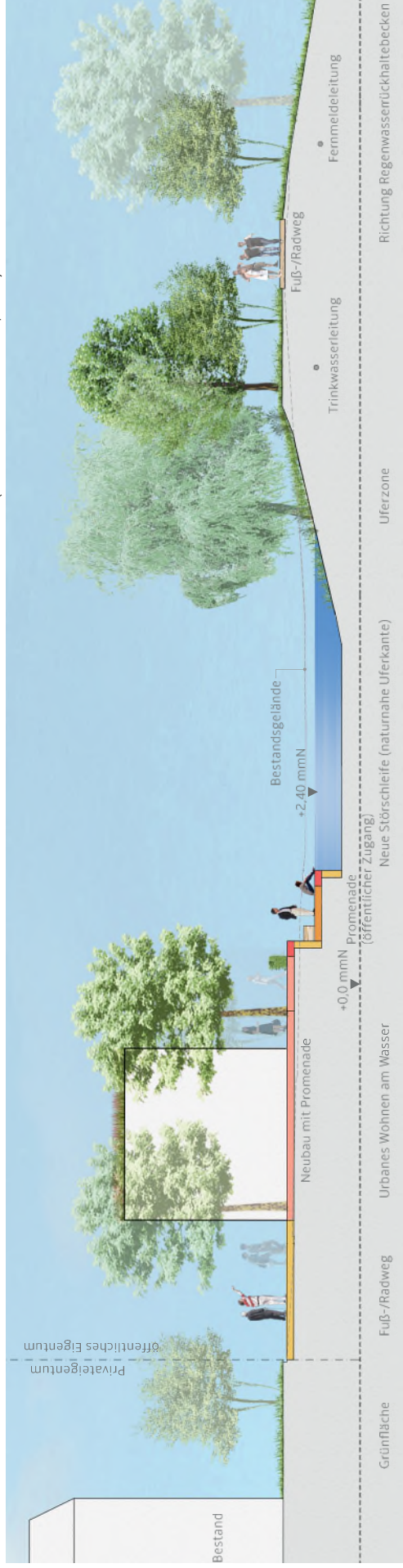


Abb. 103: Schnitt Urbanes Wohnen am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 104: Plan (Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 105: Visualisierung Urbanes Wohnen am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

7.5 Brookhafen - Neues Gewerbe am Wasser

Der Brookhafen ist im Weiteren als Teil B aufgeführt, da er, aufbauend auf dem vorliegenden Rahmenkonzept, die konsistente Fortführung zur Attraktivierung und Aktivierung der Innenstadt darstellt. Da für diesen Abschnitt jedoch noch viele Fragen ungeklärt sind, wird er separat aufgeführt und ist noch nicht im selben Maße auf die bauliche Umsetzung überprüft worden. Das Gestaltungsprinzip der Promenade soll hier jedoch ebenso ausgearbeitet werden und ein mögliches neues Gewerbegebiet erschließen. Somit wird der zukünftige Verkehr zur Arbeitsstätte für den Fußgänger- und Radverkehr gefördert. Über die städtebauliche Erweiterung wird die Innenstadt durch Fuß- und Radwegeverbindung zu den Gebieten südlich der Stör verbunden.



Abb. 106: Planausschnitt (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 108: Planausschnitt Neues Gewerbe am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

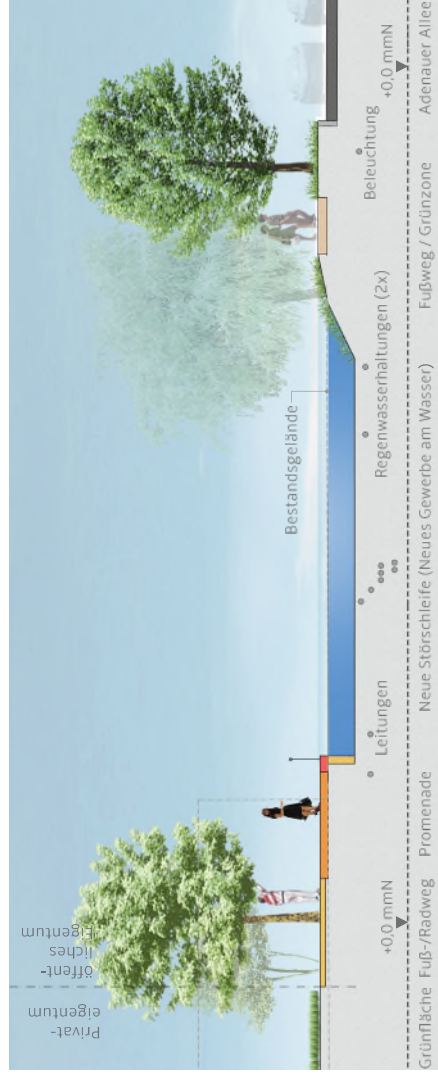


Abb. 107: Schnitt Neues Gewerbe am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

8. Einbindung des Wassers

8.1 Konzept

Die Stärke des Rahmenkonzepts liegt in der integrativen Gestaltung zwischen öffentlichem Freiraum und dem Wasserkörper der "Neuen Stör". Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit im Planungsbüro zwischen Landschaftsarchitekten und Wasserbauingenieuren konnte ein belastbares Konzept erarbeitet werden. Die langjährige Planungserfahrung von Ramboll Studio Dreiseitl sichert die Qualität und Machbarkeit des Projekts.

Die "Neue Stör" bildet durch die enge planerische Verknüpfung von Städtebau, Landschaftsarchitektur und Wasserbau einen hochwertigen öffentlichen Freiraum in der Itzehoeer Innenstadt. Ästhetische, soziale, ökologische und klimatische Qualitäten werden durch die "Neue Stör" geschaffen. Das folgende Kapitel erläutert konzeptionelle und technische Details hinsichtlich der Einbindung des Wassers.

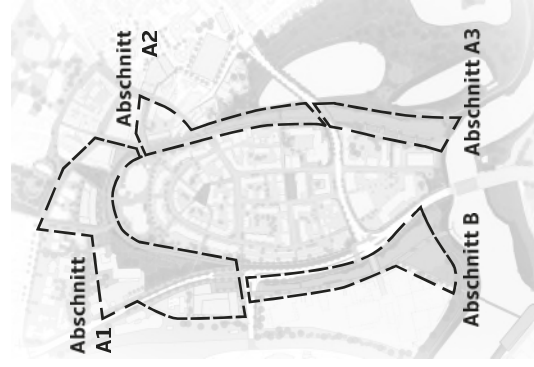


Abb. 109: Abschnitte (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

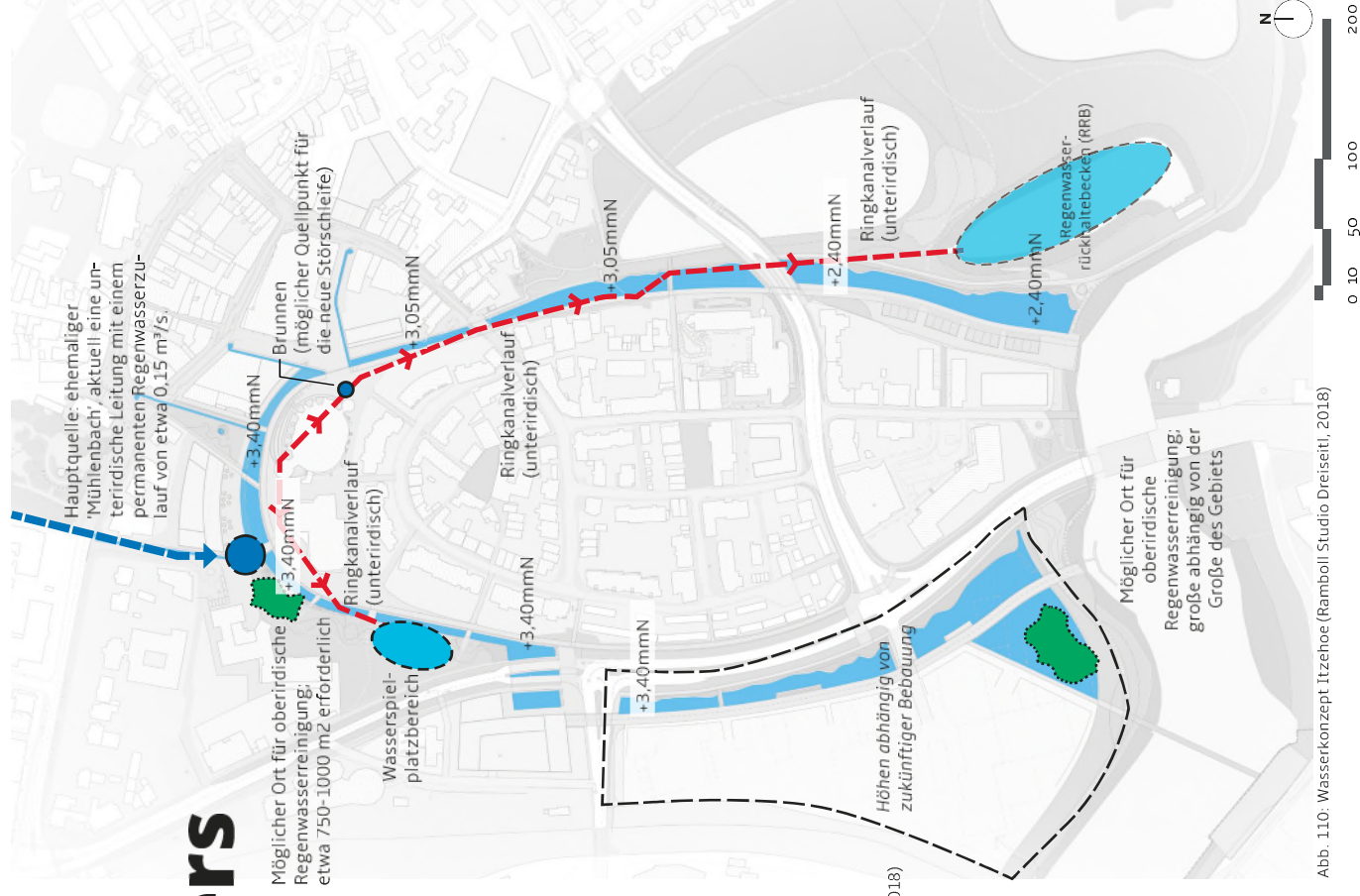


Abb. 110: Wasserkonzept Itzehoe (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

8.2 Hydraulische Teilgebiete

8.2.1. ALLGEMEINES

Der Wasserkörper der "Neuen Stör" teilt sich in zwei hydraulisch unabhängige Teilgebiete (TG) auf.

Teilgebiet A wiederum ist in drei Abschnitte unterteilt, in denen jeweils unterschiedlichen Anforderungen an die Wasserqualität und den gestalterischen Rahmen gelten. Der erste Abschnitt (A1) befindet sich im Bereich Theaterquartier, inklusive Wasserspielplatz, Wasserläufen und Landgerichtspark und wird mit einer Umwälzung betrieben.

Die Abschnitte A2 und A3 dienen als Durchlaufbecken. Das heißt, der Überlauf aus A1 wird über A2 und A3 in das Regenrückhaltebecken abgeleitet. Teilgebiet B (südöstliches Planungsgebiet) wird als eigenes System mit Substratfilter und Umwälzung betrieben.

Für das Teilgebiet A ergibt sich über das Jahr eine positive Wasserbilanz. Allerdings kommt es in den Sommermonaten zu höheren Verlusten, wodurch der Wasserspiegel entsprechend absinkt. Um diese Schwankungen auszugleichen, wird das Wasser des alten Mühlenbachs (Itze) über ein Schöpfwerk in die neue Stör Schleife gehoben.

Gemäß den Angaben der Stadtentwässerung kann mit einem mittleren Durchfluss von 150 l/s gerechnet werden. Zum Ausgleich der Verluste und eine um entsprechende Durchströmung zu gewährleisten, wird derzeit mit einer Entnahme von ca. 50 m³/Tag gerechnet.

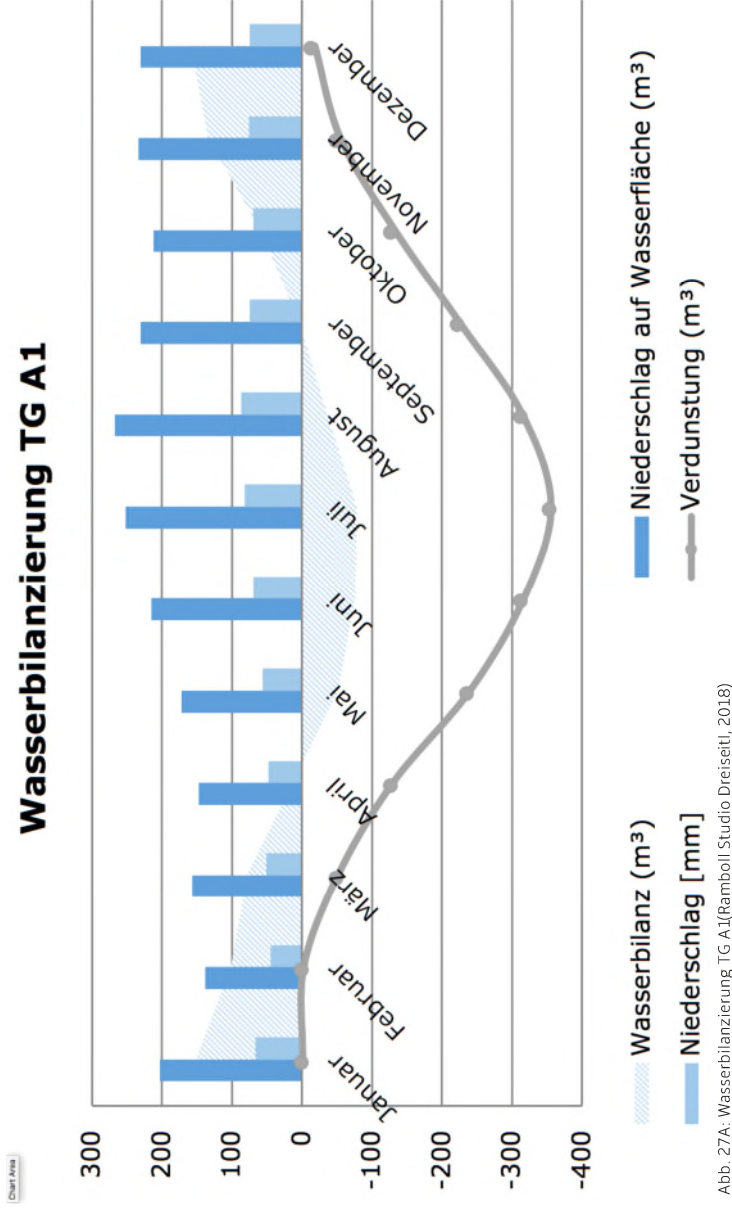


Abb. 27A: Wasserbilanzierung TG A1 (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Rahmendaten Teilgebiet A1

	Fläche A [m ²]	Mittlere Einstauhöhe h [m]	Volumen Wasser V _s [m ³]	Volumen Filter V _f [m ³]
Wasserkörper	2290	1	2290	
Reinigungsbiotop	780	0,3	234	18
Gesamtsumme	3070		2543	18

Tabelle 1 Wasserbilanzierung der einzelnen Komponenten im Kreislaufsystem A1

Abb. 111: Wasserbilanzierung TG A1, Auswertung der einzelnen Komponenten (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

8.3 Abschnitt A1 - Wasseraufbereitung

8.3.1. ALLGEMEINES

Das Teilgebiet A1 benötigt für den Erstbetrieb ca. 3000m³ Füllwasser. Im Falle einer längeren Trockenheitsperiode mit durchschnittlich hohen Temperaturen beträgt die tägliche Verdunstung ca. 11 m³/Tag. Diese werden durch Nachspeisung ausgeglichen.

Das Teilgebiet A1 verfügt über mehrere Quell- und Zulaufpunkte. Um eine horizontale Durchströmung des Wasserkörpers zu gewährleisten und Stillwasserzonen zu vermeiden, erfolgt die Haupteinspeisung am östlichen Ende des Wasserkörpers im Teilbereich A1.2. Über mehrere künstliche Wasserläufe wird zudem Wasser aus dem Filter eingespeist.

Durch die verschiedenen Zuläufe und diffusen Einträge in Form von Niederschlägen werden Nährstoffe in das System eingetragen. Ohne eine entsprechende Wasseraufbereitung wäre in der Gracht mit einem dauerhaft polytrophen Zustand zu rechnen. Durch den Einsatz des Filters kann mit einem deutlich nährstoffärmeren Wasser gerechnet werden (mesotroph). In diesem Zustand ist das Wasser relativ klar, eine leichte Trübung durch Schwebealgen ist nicht zu vermeiden.

8.3.2. SUBSTRATFILTER

Innerhalb des Teilgebietes A1.2 soll der Filter verortet werden. Grundsätzlich sind zwei Reinigungsstufen vorgesehen. Der erste Bereich (Filter) wird als technisches Feuchtbiotop mit einem vertikal durchströmten Filtersubstrat ausgebildet und ist permanent überstaut. Der 2. Bereich (Hydrobotanik), dient der Nachbehandlung des Filtrats.

Der Filterkörper besteht aus einem Einschichtfilter mit einer Korngröße von 1-5 mm. Die Gesamtaufbauhöhe des Filters zzgl. Drainage beträgt 1 Meter. Die dauerhafte Wassersäule auf dem Filter beträgt 0,3 m. Zur Verhinderung von Kolmation über die Betriebsdauer und zusätzlicher Abbau von Nährstoffen, werden

entsprechende Sumpflpflanzen (Helophyten) vorgesehen. Die nachgeschaltete Hydrobotanik als zweite Reinigungsstufe sorgt für einen zusätzlichen Abbau von Phosphaten aus dem Filtrat.

8.3.3. MESS-, STEUER-, UND REGELTECHNIK

Um einen möglichst störungsfreien und wartungsarmen Betrieb zu ermöglichen, werden entsprechende Sensoren zur Messung des Wasserstandes im Pumpenschacht vorgesehen. Des Weiteren sollen Temperatur, pH-Wert und Leitfähigkeit gemessen werden.

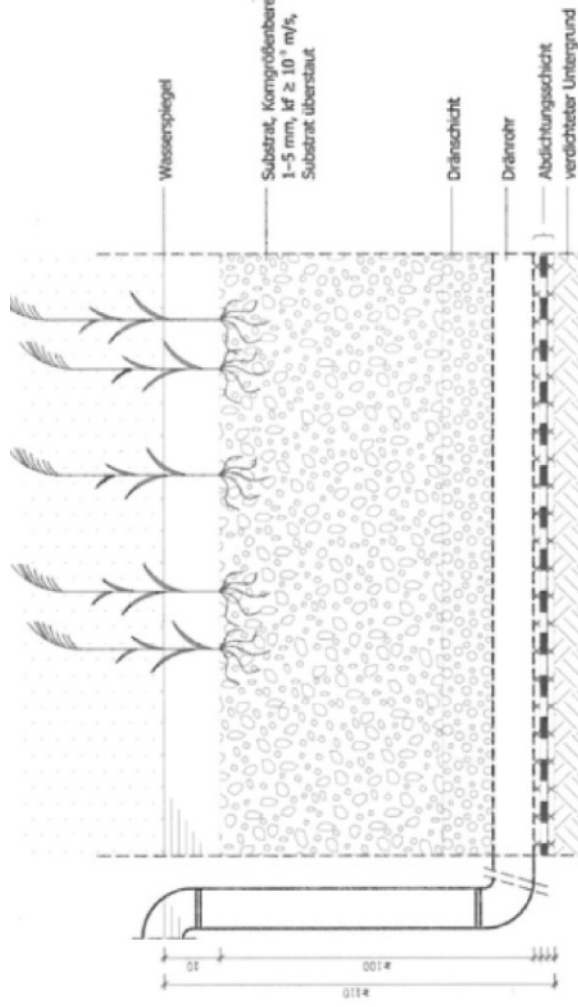


Abb. 112: technisches Feuchtbiotop vertikal durchströmt, überstaut. (FLL)

8.4 Abschnitte A2 & A3

Aufgrund der morphologischen Ausprägung der beiden Teilbereiche ist dort, nach jetzigem Stand, keine aktive Umwälzung oder Filtration vorgesehen. Die angestrebte Gewässertiefe und Ausprägung des Wasserkörpers sorgt für die nötige Pufferung und für den möglichen Abbau von Nährstoffen.

Durch die Zuleitung aus dem Teilgebiet A1 wird zudem eine gewisse Durchströmung sowie Ausgleich der Verdunstungsverluste gewährleistet. Der Überlauf aus dem Teilgebiet A3 wird wiederum an das bestehende Regenrückhaltebecken angeschlossen.

8.5 Kenndaten

- Wasserkörper im Stadtbereich (A1-A3): etwa 9.500-10.000 m²
- Wasserkörper im Gewerbegebiet (B) etwa 8.500-9.000 m²
- Durchschnittliche Breite der Neuen Störschleife: 6-10m, in kurzen Abschnitten ist 4m Breite vorgesehen, im naturnahen Bereich ist eine Aufweitung auf ca. 40m angedacht
- Wassertiefe: 1,0-1,5m (durchschnittliche Tiefe)

Wasserbilanz Teilgebiet A2 & A3

	Fläche A [m ²]	Mittlere Einstauhöhe h [m]	Volumen Wasser V _s [m ³]	Volumen Filter V _f [m ³]
Wasserkörper	6763	1,5	10145	

Tabelle 2 Wasserbilanzierung der einzelnen Komponenten im Kreislaufsystem A2 & A3

Abb. 113: Wasserbilanzierung TG A2 und A3, Auswertung der einzelnen Komponenten (Ramboll Studio Dreiseithl, 2018)

- Drei Wasserspiegel im Stadtbereich; voraussichtlich ein Wasserspiegel im Bereich des Gewerbegebiets (wird in weiteren Phasen geklärt)
- Wasserquelle: Regenwasser, nur im Notfall wird in RRB eingegriffen
- Permanenter Wasserzufluss von etwa 150 l/s (0,15 m³/s); die Hauptquelle ist der ehemalige Mühlenbach (aktuell eine unterirdische Leitung)
- Reinigung für die Sicherung der Wasserqualität: Reinigungsbiotop mit bepflanzt Bodenfiltern (zwei Zonen notwendig)
- Kein Eingriff in das Bauwerk des Ringkanals

8.6 Betrieb und Unterhalt

8.6.1. ALLGEMEINES

Die limnologische Entwicklung der Wasserflächen unterliegt einer natürlichen Dynamik. Die Entwicklungsprozesse wiederholen sich zyklisch mehrfach im Jahr, in Form von Aufwuchs, Absterben und Abbau von „organischem Material“ und können bei der geringen Wassertiefe durch Faktoren wie Licht- und Sonnenstrahlung, Erwärmung, Einträge von Schmutzstoffen (Blättern, Erde, Staub etc.) verstärkt werden. In Folge dessen können Phasen eines verstärkten Algenaufwuchses in der Gracht sowie dem See entstehen, die nicht durch die Umwälz- und Filtertechnik, sondern nur händisch oder mit Schlammsaugern ausgeglichen und gereinigt werden können.

Die regelbare Umwälzanlage (SPS gesteuerter Pumpen- und Nachspeisungsbetrieb) kontrolliert ausschließlich die Transparenz des Umwälzwassers und kann freischwebende Trübstoffe und Verschmutzungen herausfiltern und für klares Wasser sorgen. Jede Art von unkontrolliertem Eintrag von Oberflächenwasser, Dünger von benachbarten Grünflächen, Schnittgut, erodierende Substrate, das Einsetzen von Tieren (Fische, Hunde, Enten etc.) bedeutet einen zusätzlichen Nährstoffeintrag und damit Verstärkung der Biomasseentwicklung.

Aufgrund der geringen Wassertiefe in der Gracht ist mit dem Auftreten der vorgenannten Störungen zu rechnen. Für den Betrieb ist eine regelmäßige und umfassende Reinigung der Wasserfläche vorzusehen. Diese Kosten sind in den später aufgeführten Pflege- und Unterhaltskosten mitaufgeführt.

Auch im transparenten Wasser können sich unter oligotrophen Verhältnissen Algenarten stark vermehren. Ständig überflössene bzw. benetzte Oberflächen bilden einen Biofilm. Dieser bildet den Nährboden für festwachsende Algen. Die an das Wasserbecken anschließende Hydrobotanik im Filterbereich der Anlage bindet vorhandene Nährstoffe und trägt zur naturnahen Reinigung bei.

8.6.2. WINTERBETRIEB

Bei Frostgefahr wird die Wasserzirkulation nicht in Betrieb genommen. Die Pumpen können im Winterbetrieb kurzzeitig aktiv sein, um die dauerhafte Gangbarkeit zu gewährleisten. Schächte inkl. der Umwälzpumpen bleiben mit Wasser gefüllt. Vor der Inbetriebnahme (im Frühjahr) sollte der Substratfilter vollständig entleert werden, da sich hier Nährstoffe rüchlösen bzw. Biofilm mangels Umwälzung abstribt. Die eingetragene Nährstoffmenge würde ansonsten zu einem stoßartigen Wachstum von Algen im Gewässer führen.

8.6.3. MONITORING

Es wird ein manuelles Monitoring oder aber Online-Monitoring empfohlen, in dem die wichtigsten wasserbezogenen Parameter (pH, Leitfähigkeit, Gesamtstickstoff und Phosphor, Kohlenstoff, Sauerstoff) gemessen und dokumentiert werden. Mittels des Monitorings lassen sich Schwierigkeiten schnell analysieren; über die Wasserbilanz, Betriebszeiten der Pumpen, und weitere Parameter lassen sich Störungen in der Entwicklung der Gewässergüte bzw. des Eutrophierungsgrades beheben.

9. Kostenaufstellung

9.1 Allgemeines

Die Machbarkeit der Vision zur "Neuen Stör" wird durch eine realistische Einschätzung der Finanzierung sichergestellt. Die Gestaltung des öffentlichen Raums in Itzehoe soll in einer Qualität erfolgen, die die gesetzten Ziele erreicht.

Die Aufwendungen für Wasserkörper und Freianlagen wurden so gewählt, dass eine hohe Qualität sichergestellt wird, die Kosten aber nach Möglichkeit gering gehalten werden. Die Einteilung in mögliche Bauabschnitte wurde vorgenommen, um die Finanzierung besser strukturieren zu können. Diese Abschnitte lassen sich zeitlich aufeinanderfolgend realisieren. Eine kontinuierliche und den Phasen übergeordnete bauliche Durchführung des gesamten Abschnitts A ist aus ökonomischen Gründen erstrebenswert.

Die aufgestellten Kosten sind nach den aktuellen Tageswerten geschätzt. Ein Zuschlag von 10 % auf die Gesamtkosten soll die Sicherheit der zu erwartenden Kostensteigerung abdecken. Die Herleitung der Kosten wird im Weiteren erläutert.

Gliederung der Kostenschätzung

- Teilbauabschnitte (A1.1, 1.2, 1.3, 2, 3 und B)
- Inkl. 19% MwSt., Nebenkosten und Planungshonorar

Gesamtkosten (A und B)

- + 10 % Sicherheitszuschlag auf Gesamtkosten

9.2 Bauabschnitte

Bauabschnitte

- A1.1: Theaterquartier mit Störarkade und Marktplatz
- A1.2: Wassergärten Landgerichtspark und Wasserspielplatz (teilweise unter Privateigentum)
- A1.3: Anbindung an die Stadt
- A2: Malzmüllerwiesepark, Rathausplatz
- A3: Malzmüllerwiesepark, Neues Wohnen am Wasser
- B: Brookhafen, Neues Gewerbe am Wasser

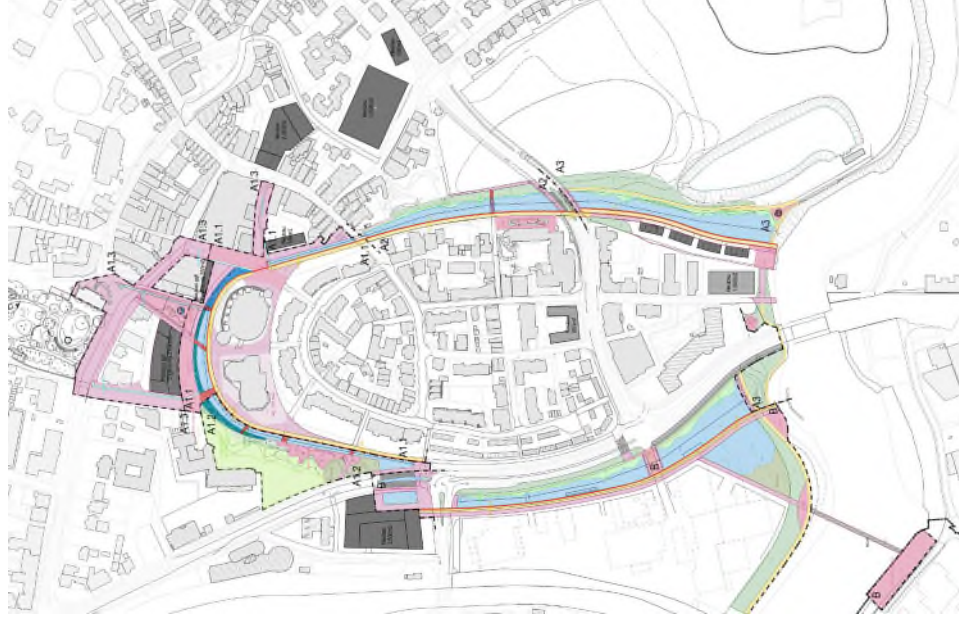


Abb. 114: Planungsgebiet (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

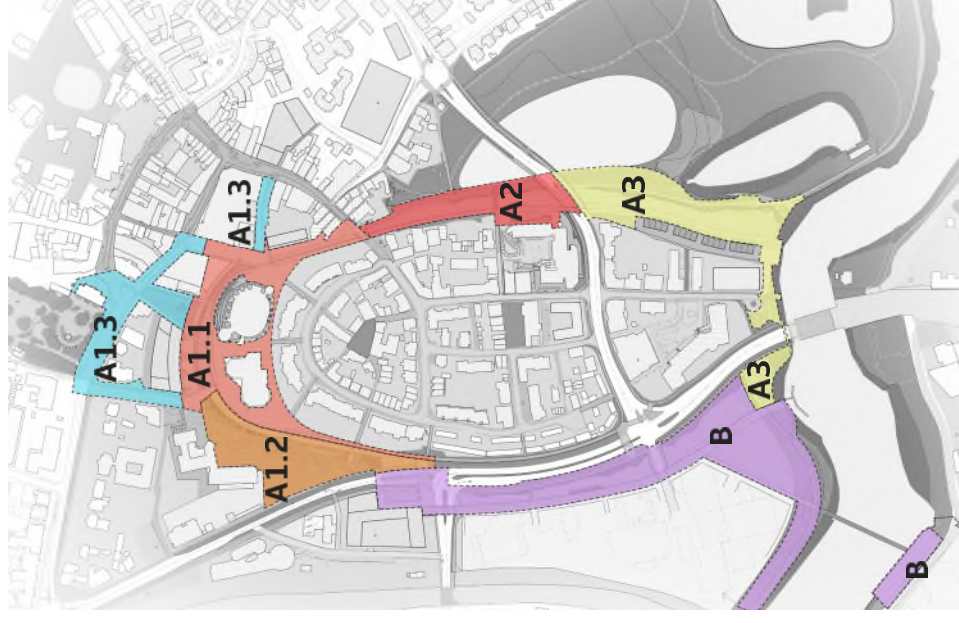


Abb. 115: Übersicht Bauabschnitte (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

Bauabschnitte

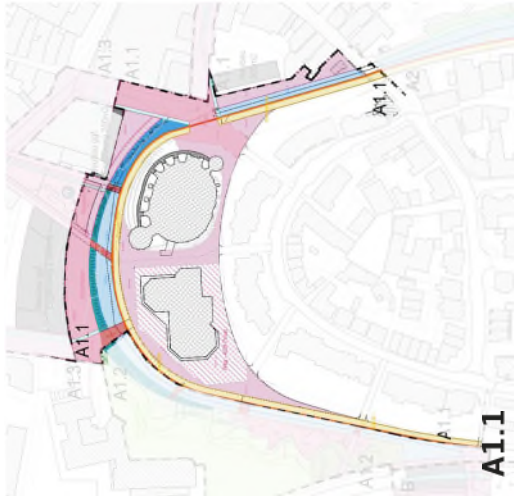


Abb. 116: Bauabschnitt A1.1: Theaterquartier, Störarkade (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 117: Bauabschnitt A1.2: Wasserspielfeld, Landgerichtspark (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

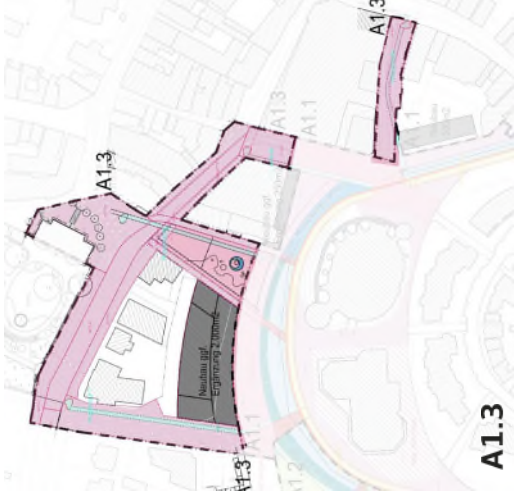


Abb. 118: Bauabschnitt A1.3: Anbindung an die Innenstadt (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 119: Bauabschnitt A2: Maizmüllerpark, Rathausplatz (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 120: Bauabschnitt A3: Maizmüllerpark, Wohnen am Wasser (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)



Abb. 121: Bauabschnitt B: Brookhafen (Ramboll Studio Dreiseitl, 2018)

9.3 Gesamtkosten

Bauabschnitt A	
A 1.1	6.394.401 €
A 1.2	3.572.311 €
A 1.3	3.762.809 €
A 2	2.971.186 €
A 3	4.484.499 €
Bruttokosten Bauabschnitt A (€)	21.185.206 €
Gesamtfläche (qm)	49.301 m ²
Durchschnittswert (€/qm)	429,71 €/m ²

Bauabschnitt B	
Bruttokosten Bauabschnitt B (€)	9.955.138 €
Gesamtfläche (qm)	27.979 m ²
Durchschnittswert (€/qm)	355,81 €/m ²

Bauabschnitte A+B	
Bauabschnitt A	21.185.206 €
Bauabschnitt B	9.955.138 €
Gesamtkosten	31.140.344 €
Sicherheitszuschlag	+ 10 %
Gesamt	34.254.378 €

Enthalten sind:

- Freianlagen: Wege- und Platzflächen, Wassertechnik, Bepflanzung, Baunebenkosten, usw.
- Standardmäßige Anschlüsse der Entwässerung der bearbeiteten Flächen
- Grundmobiliar (Ausstattung): Bänke, Mülleimer, Fahrradständer

Nicht enthalten sind:

- Aussichtsturm und Fußgänger- und Radfahrerbrücke zum Aisen-Geleinde

Unterhalt und Pflegekosten

Unterhalt- und Pflegekosten ca. 9.20 €/m²/Jahr inkl. Kosten für Wasserflächen und Wassertechnik. Genaue Werte sind in Zusammenarbeit mit der Stadt Itzehoe zu ermitteln.



AUFTRAGGEBER

STADT ITZEHOE

Reichenstraße 23
22524 Itzehoe, Deutschland
tel. +49 (0)4821-603-342

RAMBOLL STUDIO DREISEITL

RAHMENKONZEPT / MACHBARKEITSTUDIE

Ramboll Studio Dreiseitl Hamburg

Stadtdeich 7
20097 Hamburg, Deutschland
tel. +49 (0)40-32818-0

Ramboll Studio Dreiseitl Überlingen

Nussdorferstraße 9
88662 Überlingen, Deutschland
tel. +49 (0)7551-9288-0

Bearbeiter: Dieter Grau, Jeremy Anterola, Christoph Duckart
Team: Daniel Schumann-Hindenbergh, Stefan Brückmann, Sonja Bruns,
Sarith Sarasan, Christoph Hald

AG PLANERGRUPPE

PROJEKTKOORDINATION

AC PLANERGRUPPE

Stadtplaner Architekten Landschaftsarchitekten
Burg 7A
22524 Itzehoe, Deutschland
tel. +49 (0)4821-682-80

Bearbeiter: Hr. Martin Stepany

DESIGN & LAYOUT

Ramboll Studio Dreiseitl