

Wohnbauliches Entwicklungskonzept „Heide West“

Im Rahmen des
MRH-Teilprojekts „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“

innerhalb des Leitprojekts „*Wohnen in der Metropolregion Hamburg -
bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten*“

[Endbericht]

Dezember 2023

Auftraggeberin

ENTWICKLUNGSAGENTUR



REGION HEIDE

Entwicklungsagentur Region Heide AöR
Hamburger Hof 3
25746 Heide



metropolregion hamburg

Verfasser im Auftrag der Entwicklungsagentur Region Heide AöR

AC
PLANER
GRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | Tel 04821 682 80
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | Tel 040 4232 6444
post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung durch:

M.Sc. Jorid Westphal
M.A. Alejandra Padilla

MRH - Teilprojekt „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“



metropolregion hamburg

„Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“

Leitprojekt

Die Metropolregion Hamburg ist ein Zusammenschluss der umliegenden Regionen Hamburgs sowie Wirtschafts- und Sozialverbänden, die sich über Teile der vier Bundesländer Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern erstreckt.

Ziel der regionalen Kooperation ist eine Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg, um die Struktur in der Region zu verbessern. Dies umfasst beispielsweise die Umsetzung neuer Konzepte, um dem demographischen Wandel gerecht zu werden und die Vernetzung der Infrastruktur in der Region zu verbessern.

Ziel des Projektes ist die Initiierung und Förderung zur Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum in der Metropolregion Hamburg. Dies soll durch die Entwicklung und Erprobung von interkommunalen bzw. kooperativen Strategien zur Wohnraumentwicklung im Rahmen von Teilprojekten geschehen.

„Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“

Die Region Heide beteiligt sich mit dem Teilprojekt „Qualitätsoffensive Wohnen“ an dem Leitprojekt der Metropolregion Hamburg. Dafür haben sich folgende Teilprojektpartner:innen zusammengeschlossen:

Teilprojekt

*Amt Heider Umland
Stadt Heide
Entwicklungsagentur Region Heide*

*Sparkasse Mittelholstein
Fachhochschule Westküste
Kreis Dithmarschen*

Mit diesem Projekt möchte die Region Heide den Schritt von der Theorie zur praktischen Umsetzung schaffen und neue und/ oder bereits vorhandene Ideen und Projektansätze (weiter-)entwickeln.

Dazu soll ein Informations- und Erfahrungsaustausch stattfinden, der zum Aufbau von Umsetzungswissen und Know-how der beteiligten Akteure beitragen soll. Anhand von Best-Practice-Beispielen sollen geeignete Modelle zur Umsetzung entwickelt werden und zur Diskussion von Handlungsoptionen und Lösungen anregen.

Die Entwicklungsagentur Region Heide übernimmt die Gesamtkoordination des Teilprojektes und berät und unterstützt ferner zu spezifischen Fragestellungen sowie bei der Realisierung geplanter Vorhaben.

Im Rahmen dieses Teilprojekts wurde die AC Planergruppe für ein wohnbauliches Entwicklungskonzept speziell für den Siedlungsraum „Heide-West“ beauftragt. Dies greift den Ansatz anhand von Best-Practice-Beispielen und konkreten Testentwürfen mit Visualisierungen ein mögliches Bild zum bedarfsgerechten Wohnungsbau für die Akteure in der Region zu erzeugen, welches die Diskussion und die Meinungsbildung in den Gemeinden anregen kann.

Wohnbauliches Entwicklungskonzept „Heide-West“

Ausgehend von den Ansiedlungsüberlegungen für eine Batteriefabrik der Firma Northvolt im Bereich zwischen der A 23 / B 5 und dem westlichen Stadtrand von Heide werden derzeit umfangreiche Konzepte und Planungen erarbeitet. Damit soll sichergestellt werden, dass die mit der Ansiedlung verbundenen Aspekte Verkehr, technische Infrastruktur, Versorgung mit Waren und sozialen Dienstleistungen sowie Wohnraumangebot entsprechend berücksichtigt und rechtzeitig umgesetzt werden können.

Neben der Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) für die Aspekte in der gesamten Region Heide und Umland wird für die Nahtstelle zwischen der geplanten Batteriefabrik und dem westlichen Siedlungsrand Heide, Lohe-Rickelshof Wesseln das Nutzungs- und Strukturkonzept „Heide-West“ (NSK) aufgestellt. Diese beiden Konzepte bilden die thematischen Grundlagen für die zukünftige Entwicklung der Region.

Zur weiteren Ausformulierung des Wohnraumangebotes in diesem Bereich soll ein „Wohnbauliches Entwicklungskonzept Heide-West“ erarbeitet werden. Dieses Konzept ist wie eingangs beschrieben in das Teilprojekt „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ eingebettet und soll den Schritt von der Theorie zur praktischen Umsetzung schaffen und neue und/ oder bereits vorhandene Ideen und Projektansätze (weiter-)entwickeln.

Zu diesem Zweck sollen die bereits vor Bekanntwerden der Northvolt-Pläne begonnen Überlegungen für die wohnbauliche Entwicklung der Gebiete „Am zweiten Nussgang“ (Stadt Heide) und „Friedrichswerk“ (Gemeinde Lohe-Rickelshof) neu überdacht und städtebauliche (sowie hochbauliche) Ideen und Vorschläge erarbeitet werden. Weiterhin sollen erstmals Ideen für die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Wesseln erarbeitet werden.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Überlegungen werden in den o.g. übergeordneten Konzeptebenen erarbeitet und auf die unterste Ebene übernommen. Wichtige Voraussetzungen sind z.B. die jeweilige verkehrliche Einbindung, die erforderlichen Standorte und Größen der sozialen Infrastruktur (v.a. Kita) sowie Zielwerte für die zukünftige Einwohner - bzw. Wohnungszahl und daraus abgeleitete Wohnungstypologien.

Konzepte der Region Heide

Konzepte zum Wohnraumangebot in der Region

Testentwürfe für 3 beispielhafte Gebiete

Anhand von Testentwürfen für die genannten Gebiete und der Darstellung von geeigneten Best-Practice-Beispielen sollen geeignete Modelle zur Umsetzung entwickelt werden und zur Diskussion von Handlungsoptionen und Lösungen anregen.

Die Anforderungen an den bedarfsgerechten Wohnungsbau in der Region haben sich durch die Ansiedlungsabsicht der Firma Northvolt sowie damit zusammenhängender zu erwartender weiterer Ansiedlungseffekte grundsätzlich verändert. Somit sind die bestehenden Überlegungen auf die neuen Anforderungen an Menge und Art der wohnbaulichen Entwicklung auszurichten. Vor diesem Hintergrund werden die Testentwürfe erstellt, die zur Diskussion darüber anregen sollen, **wie viel** und **welche Art** wollen die Gemeinden umsetzen und insbesondere auch **wo** im Ort. Hierzu ist eine Gliederung in sinnvolle Entwicklungsabschnitte für mögliche Teilentwicklungen vorzunehmen.

Friedrichswerk

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2019 soll als Grundlage beibehalten und auf der Basis der aktuellen Anforderungen weiterentwickelt werden.

Nussgang

Auf der Grundlage der strukturellen Überlegungen zum Bebauungsplan Nr. 73 (Planungsstand frühzeitige Beteiligung) soll ein - vor allem bezüglich des Umgangs mit den vorhandenen Grünstrukturen sowie bezüglich der verkehrlichen Erschließung - tragfähiges Konzept erarbeitet werden.

Wesseln Nordwest

Für diesen Bereich existieren bislang keinerlei Überlegungen, so dass hier komplett neue Ansätze gefunden und ein mit der dörflichen Ortsrandlage übereinstimmendes Konzept entwickelt wird, welches gleichzeitig den aktuellen Anforderungen gerecht wird.

Bestehende Überlegungen für die Teilgebiete

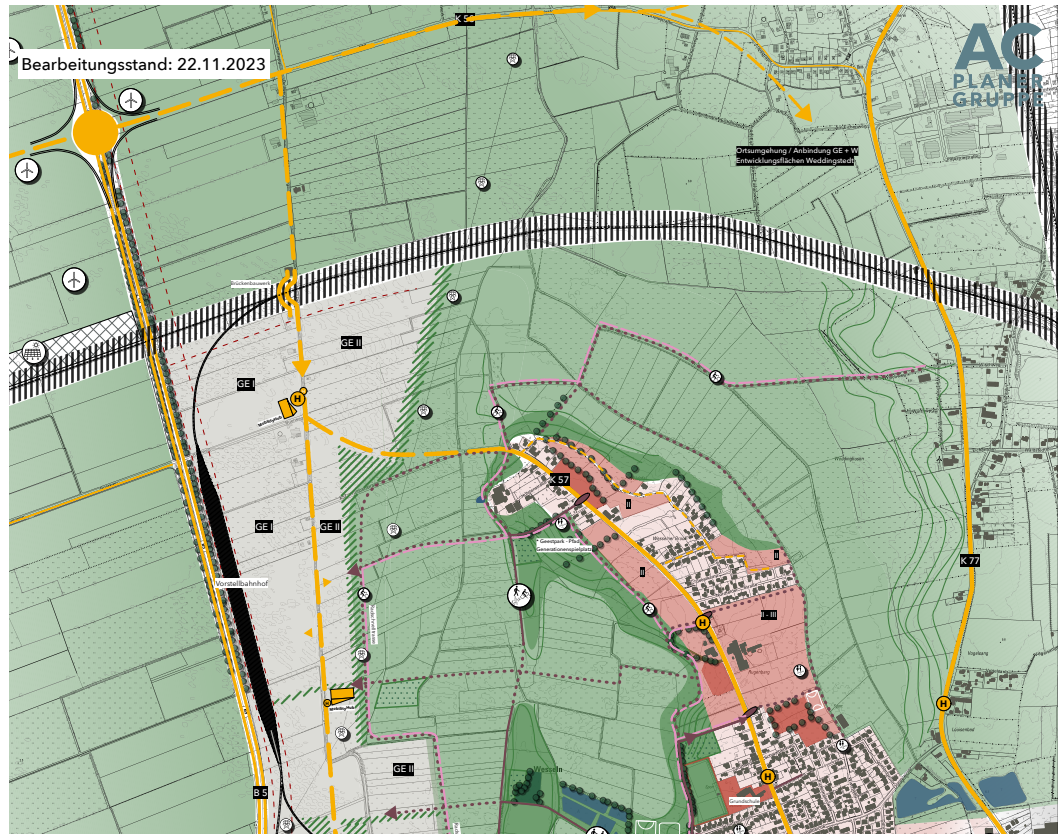
Übergeordnete Konzeptebene NSK Heide-West

Die aktuellen Entwicklungen in der Region erfordern strukturelle Planungen auf verschiedenen Ebenen:

➔ Nutzungs- und Strukturkonzept Heide-West

Aussagen des NSK Heide-West:

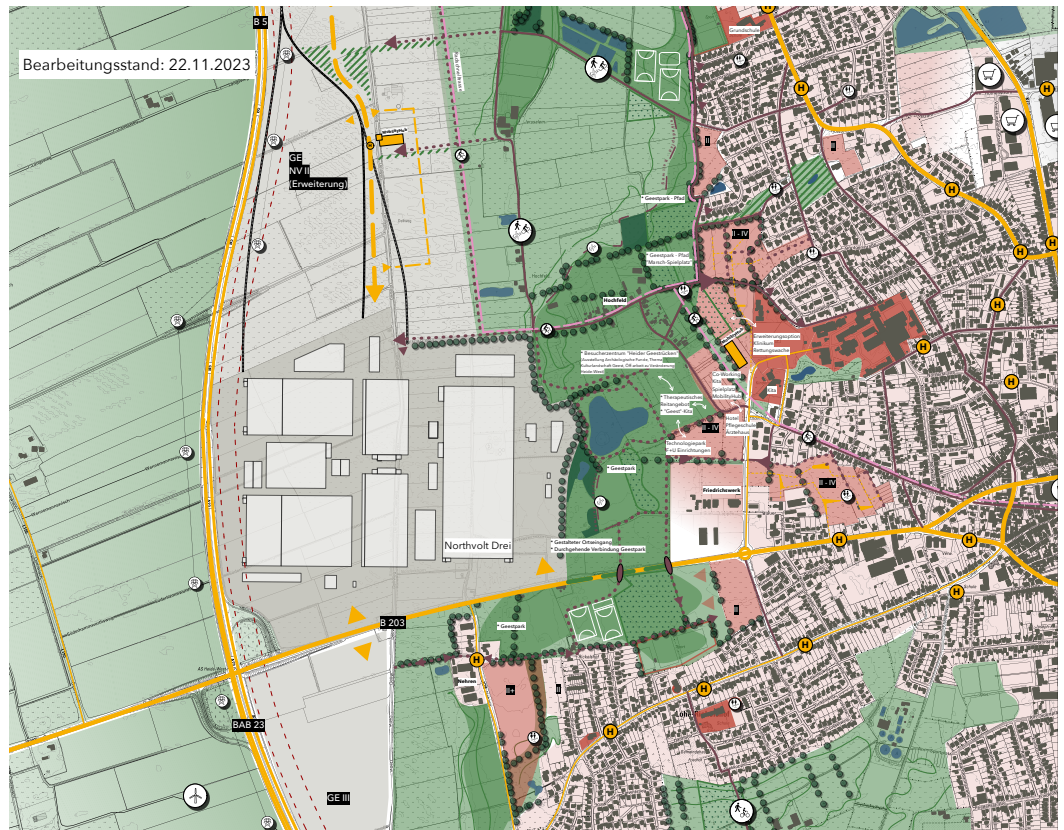
- Die gewerbliche Entwicklung orientiert sich entlang der A 23 / B 5 und linksseitig der bestehenden kV-Leitung für eine verkehrlich gute Anbindung und Ansiedlung in einem schon vorbelasteten Raum.
- Die Entwicklung eines Grünraums als „Geestpark“ (Trennelement) zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung wird forciert.
- Wohnbauliche Entwicklung soll in Form von Innenentwicklung und Ergänzung an den Ortsrändern in städtebaulich geeigneten Bereichen stattfinden.
- Durch eine Abstufung der Intensität in den Nutzungsbereichen wird ein Nebeneinander der einzelnen Nutzungen ermöglicht.



Nördlicher Teilausschnitt NSK Heide-West

Grundsätzlich verbindende Elemente sind:

- Die Grünstrukturen wie der Geestpark.
 - Dieser nimmt durch seine vielseitige Gestaltung in Teilbereiche eine Freizeit - und Erholungsfunktionen für die ansässige Bevölkerung wahr. Angedacht ist die Einbindung von Spielplätzen, Sportfeldern, Reitwegen,
- Die kurzen Wege und autonabhängige Infrastruktur
 - Über ein umfangreiches Wegenetz, das die bestehenden Anbindungspunkte im Siedlungsgebiet aufgreift und um ergänzende Wegestrukturen ergänzt wird, kann eine autonabhängige Erschließung durch den Geestpark gewährleistet werden.
 - Unter anderem werden Radschnellwege/ Fahrradtrassen zwischen den Wohngebieten und den gewerblichen Flächen vorgesehen für einen kurzen Arbeitsweg. Weiter wird darüber eine neue Verbindungsqualität zwischen den Gemeindegebieten hergestellt.
 - Die kurzen Wege in den Geestpark stellen auch einen direkten Übergang aus den Wohngebieten in den Naturraum zu Freizeit- und Erholungszwecken dar.



Südlicher Teilausschnitt NSK Heide-West

Flächenwahl für städtebauliche Konzepte

„An der Holstenstraße“ [Wesseln]

„Nussgang“ [Stadt Heide]

„Friedrichswerk“ [Lohe-Rickelshof]



„An der Holstenstraße“ [Wesseln]

Die Fläche an der Holstenstraße in Wesseln ist die ördlichste und größte Fläche in der Betrachtung durch die Testentwürfe. Die Gemeinde Wesseln ist dörfllich geprägt und nimmt erst vor dem Hintergrund der Entwicklung durch Northvolt und der Region Heide eine neue Rolle ein.

Der Testentwurf stellt eine umfangreiche Entwicklung dar, jedoch rein vor dem Hintergrund der angedachten Entwicklung. Dieser Entwurf soll insbesondere für die kleine Gemeinde Wesseln als Diskussionsgrundlage diene, um sich klar zu werden, wie viel, was und wo oder ggf. auch in welchen Abschnitten eine Entwicklung für die Gemeinde denkbar ist.

„Nussgang“ [Stadt Heide]

Die Fläche „Am 2. Nussgang“ ist eine der letzten großen Wohnbauentwicklungsflächen der Stadt Heide. Sie befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Westküstenklinikum und stellt den Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft dar.

„Friedrichswerk“ [Lohe-Rickelshof]

Die Fläche „Friedrichswerk“ in Lohe-Rickelshof grenzt direkt an das Stadtgebiet Heide an. Sie ist von 3 Seiten bereits von gemischten und wohnbaulichen Nutzungen umbaut.

Für diese Fläche hat bereits im Jahr 2019 ein städtebaulicher Wettbewerb zu Diskussionen über die Entwicklung der Fläche angeregt. Dies wird aufgegriffen und auf die veränderten Anforderungen angepasst.

Weiterentwicklung des Siegerentwurfs „Friedrichswerk“

2019 wurde ein städtebaulicher Einladungswettbewerb mit freiraumplanerischen Anteil von der Gemeinde Lohe-Rickelshof in Abstimmung mit der Stadt Heide ausgelobt.

Hintergrund der Auslobung war die Kennzeichnung der Fläche im Stadt-Umland-Konzept (SUK) als Entwicklungsfläche und im Regionalplan als wohnbaulicher Schwerpunkt „Hochfeld / Blauer Lappen“.

Daher sollte für den Bereich ein städtebaulicher Entwurf entwickelt werden, der eine dem Ort und der Lage angemessene, bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung mit qualitativollen Grünstrukturen vorsieht. Eine durchmischte, wohnbauliche Entwicklung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, ggf. kleinteiligen Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern war seitens der Gemeinde beabsichtigt.

Trotz allem der Siegerentwurf den Anforderungen der Auslobung gerecht werden konnte, wurde das Wettbewerbsergebnis – nach einer Kosten-Nutzen-Analyse zur Entwicklung des Wohngebiets – aufgrund daraus entstehender finanzieller (Folge-)Kosten für die Gemeinde nicht umgesetzt.



Städtebauliches Konzept

„Friedrichswerk“ [Lohe-Rickelshof]

„Friedrichswerk“ [Lohe-Rickelshof]



Städtebaulicher Entwurf „Friedrichswerk“

Leitidee

- Die Gliederung der Fläche ergibt sich durch den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.
- Es erfolgt eine Ergänzung von Grünzügen.
- Ziel ist die Schaffung einer Mitte mit gemeinschaftlicher Nutzung [z.B. Kita].
- Die Neubebauung reagiert in den Rändern auf die Bestandsbebauung; sie staffelt sich im inneren Bereich.



Lageplan

- Im Lageplan sind die
 - Bebauungs-,
 - Erschließungs- und
 - Freiraumstrukturen ablesbar.
- Zusätzlich sind Verortungen von sozialen und „Sonder-“Nutzungen vorgenommen [zentral im Quartier Kita / Spielplatz]
- Auch die Geschossigkeiten sind dem Lageplan zu entnehmen. [siehe dazu auch Piktogramm Höhenentwicklung]
- Die Quartiersgaragen sind begrünt und in die Strukturen eingebunden mit der Unterbringung von vielfältigem Angebot.



Städtebaulicher Entwurf „Friedrichswerk“

Perspektivische Darstellung



Mobilitätskonzept

- Straßen - Bestand
- Neue Straßen - Shared Space
- Nachbarschaftshof
- Privat Parkplätze
- Rad - und Fußweg
- Shared Mobility

- Kfz- reduzierte Erschließung
- Autofreie Wohnhöfe
[lediglich Möglichkeit zum Be- und Entladen]
- Quartiersgaragen (QG) an den Quartierseingängen sowie zentral im Gebiet verortet
- Maximale Entfernung zur QG = 150m
- Fuß- und Radwegenetz in Grünzug integriert
- Anbindung der Fuß- und Radwege an bestehendes Radwegenetz
[z.B. Fahrradstraße Hochfelder Weg]



Städtebaulicher Entwurf „Friedrichswerk“ Schwarzplan

AC
PLANER
GRUPPE

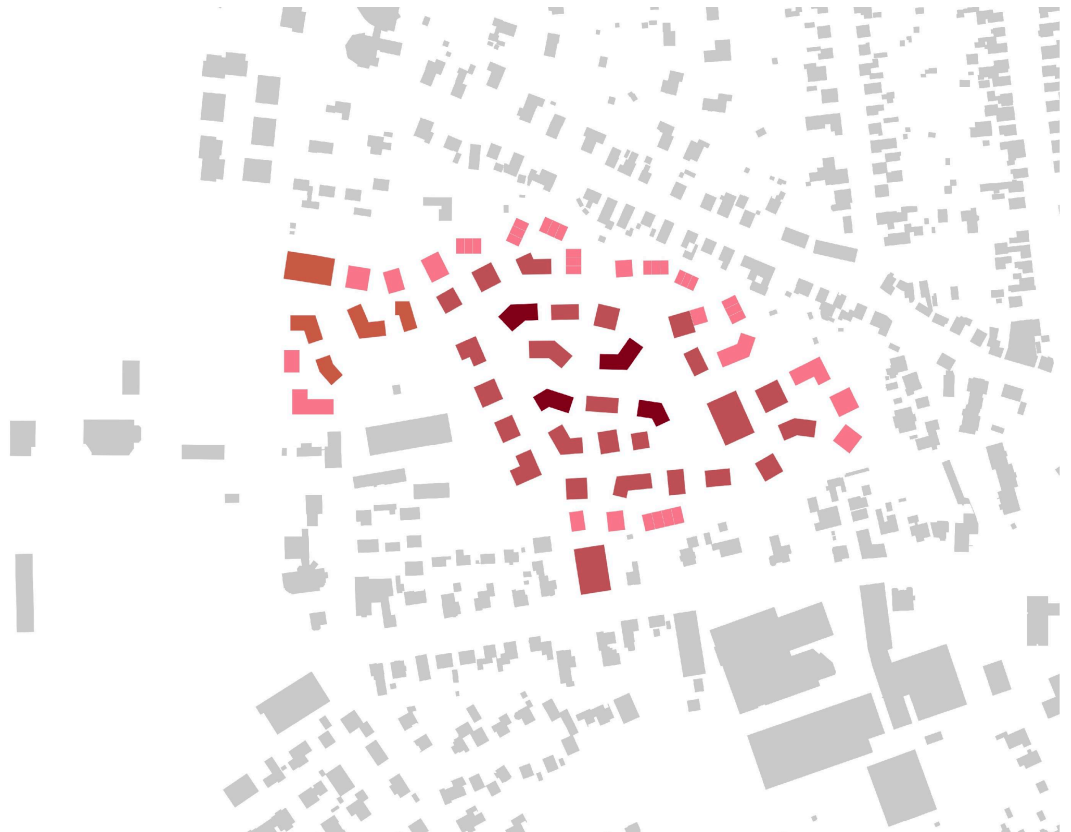
- Im Schwarzplan werden lediglich alle Gebäudestrukturen dargestellt; andere Planelemente werden ausgeblendet. Dadurch lässt sich erkennen, inwiefern sich die neue Bebauungsstruktur in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.
- Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets fügen sich die kleinteiligen Strukturen der Bestandsbebauung an.
- Für den restlichen Teilbereich sind Gebäudestrukturen vorzufinden, die sich in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der kleinteiligen Bestandsbebauung und der größer dimensionierten bestehenden Bebauung am nordwestlichen Plangebietsrand befindet.



Höhenentwicklung

- 4 Geschosse
- 3 Geschosse
- 2 Geschosse

- Die Neubebauung reagiert in den Rändern auf die Höhen und Kleinteiligkeit der Bestandsbebauung.
- Von den Randbereichen in den inneren Bereich staffeln sich die Gebäudehöhen.
- Standardmäßig sind 2-3 Geschosse vorzufinden. Punktuell sind im inneren Bereich maximal 4 Geschosse vorgesehen.



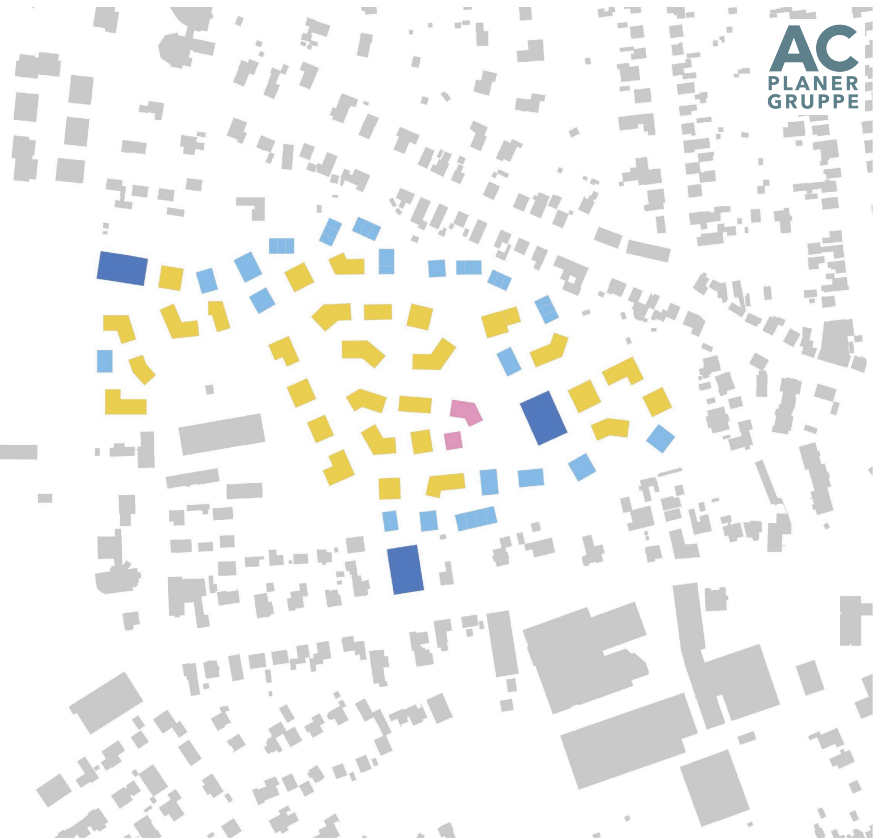
Städtebaulicher Entwurf „Friedrichswerk“

Typologien

- Gemeinbedarf
- Quartiersgarage
- Mehrfamilienhäuser
- Ketten- und Reihenhäuser

- Der Entwurf sieht die Mischung von verschiedenen Typologien vor. Gemeinbedarfsnutzungen sind zentral verortet.
- In den Randbereichen finden sich kleinteiligere Typologien wie Ketten- und Reihenhäuser.
- Die Mehrfamilienhäuser weisen in sich eine Vielfalt an kleinteiligem Geschosswohnungsbau auf.

- Eine abschnittsweise Entwicklung ist möglich.
- Der Verteilungsschlüssel ist variabel an den Bedarf anpassbar.



Entwicklungsphasen + Kenndaten

- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3
- Phase 4

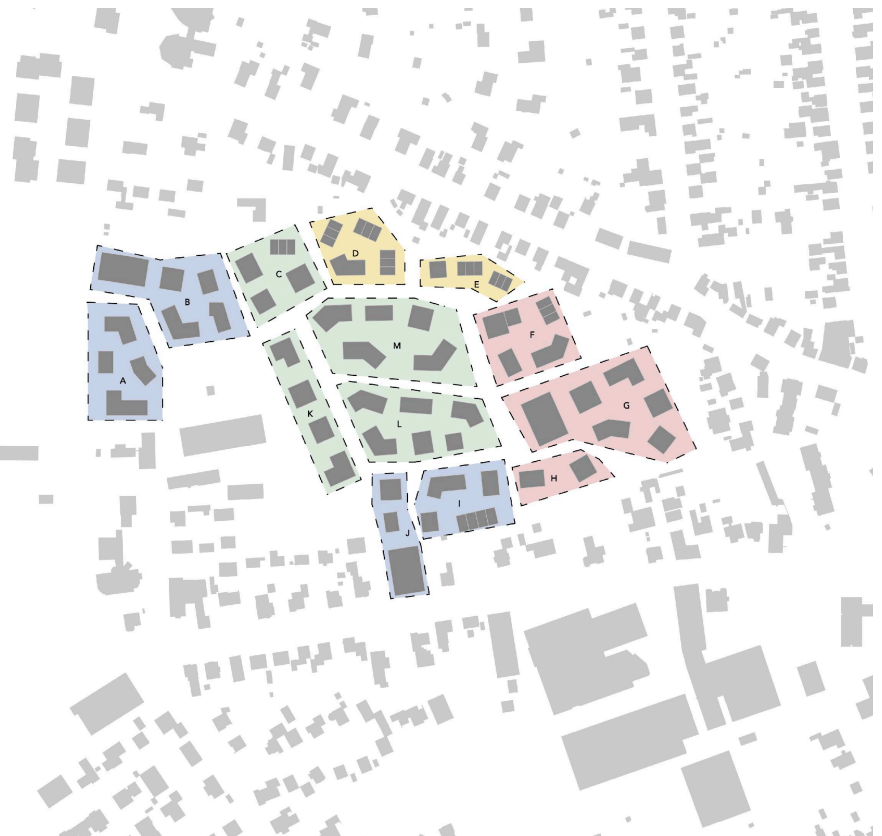
Flächengröße = 6,17 ha

Wohneinheiten = 297

1 Zi. Wohnung ca. 55qm	= 85 WE
2 Zi. Wohnung ca. 70qm	= 67 WE
3 Zi. Wohnung ca. 85qm	= 55 WE
4 Zi. Wohnung ca. 95qm	= 49 WE
5 Zi. Wohnung ca. 110qm	= 42 WE
Gesamt	= 297 WE

Anteile und Wohnungsgrößen

20%	1 Zi. Wohnung [ca. 55 qm]
20%	2 Zi. Wohnung [ca. 70 qm]
20%	3 Zi. Wohnung [ca. 85 qm]
20%	4 Zi. Wohnung [ca. 95 qm]
20%	5 Zi. Wohnung [ca. 110 qm]



Städtebauliches Konzept

„Nussgang“ [Stadt Heide]

„Nussgang“ [Stadt Heide]



Städtebaulicher Entwurf „Nussgang“

Leitidee

- Die Gliederung der Fläche ergibt sich durch den Erhalt der prägenden Knickstrukturen.
- Eine Ergänzung der Knickstrukturen wird vorgenommen und um ein internes kleinteiliges Wegenetz ergänzt.
- Die Bildung von Nachbarschaften ergibt sich durch die Gliederung mit den alten und neuen Grünstrukturen.
- Zentral ist die Schaffung einer Mitte mit gemeinschaftlicher Nutzung an der zentralen Quartiersgarage.
- Die kleinteilige Bebauung im östlichen Bereich wird als Reaktion und Umgang mit der Bestandsbebauung gesetzt.



Lageplan

- Im Lageplan sind die
 - Bebauungs-,
 - Erschließungs- und
 - Freiraumstrukturen ablesbar.
- Zusätzlich sind Verortungen von sozialen und „Sonder-“Nutzungen vorgenommen [zentral im Quartier Quartiersgarage / Nachbarschaftszentrum]
- Die Nachbarschaftshöfe stehen für soziale Interaktionen.
- Die öffentlichen Grünbereiche im Quartier sind unterschiedlich besetzt wie als Spielplatz, Retentionsfläche, Sie sind Verbindungselement im Übergang zur Landschaft [perspektivisch Geestpark].
- Auch die Geschossigkeiten sind dem Lageplan zu entnehmen. [siehe dazu auch Piktogramm Höhenentwicklung]



Städtebaulicher Entwurf „Nussgang“

Perspektivische Darstellung



Mobilitätskonzept

- Straßen - Bestand
- Neue Straßen - Shared Space
- Nachbarschaftshof
- Privat Parkplätze
- Rad- und Fußweg
- Shared Mobility

- Möglichst Kfz-reduzierte Erschließung
- Autofreie Nachbarschaftshöfe [lediglich mit Möglichkeit zum Be- und Entladen]
- Quartiersgarage zentral im Quartier [Bündelung d. Stell-plätze / Ergänzungsangebote]
- In den Randbereichen wird wohnungsbezogenes Parken ermöglicht.
- Der Fokus liegt auf kurzen Wegen via ausgebautem Fuß- und Radwegenetz [Anbindungspunkte: Landschaft und Innenstadt Heide / Wesseln]



Quartiersgarage

Parkplätze = 150
Carsharing = 10
Fahrradstellplätze = 40

Städtebaulicher Entwurf „Nussgang“

Schwarzplan

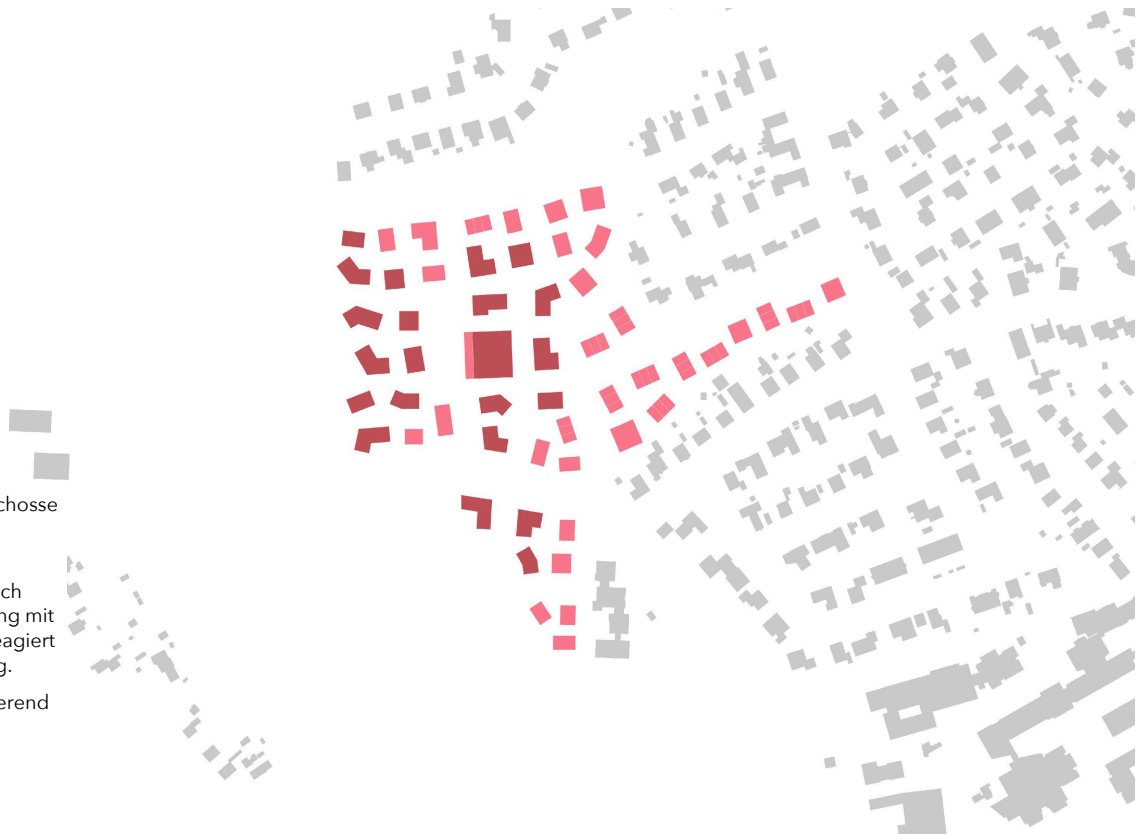
- Im Schwarzplan werden lediglich alle Gebäudestrukturen dargestellt; andere Planelemente werden ausgeblendet. Dadurch lässt sich erkennen, inwiefern sich die neue Bebauungsstruktur in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.
- Im östlichen Teilbereich, der „Trompete“, fügen sich die kleinteiligen Strukturen der Bestandsbebauung an.
- Weiter lässt sich aus dem Schwarzplan bereits die Hofbildung ablesen. Die Strukturen sind differenziert und doch homogen. Die Maßstäblichkeit fällt in Bezug auf die Umgebungsbebauung nicht negativ auf.



Höhenentwicklung

- 3 Geschosse
- 2 Geschosse

- Es werden maximal 3 Vollgeschosse vorgesehen.
- An den Rändern bzw. der „Trompete“ im östlichen Bereich wird eine kleinteilige Bebauung mit 2 Geschossen gesetzt. Dies reagiert auf die Umgebungsbebauung.
- Die Dachlandschaft wird variierend angedacht.

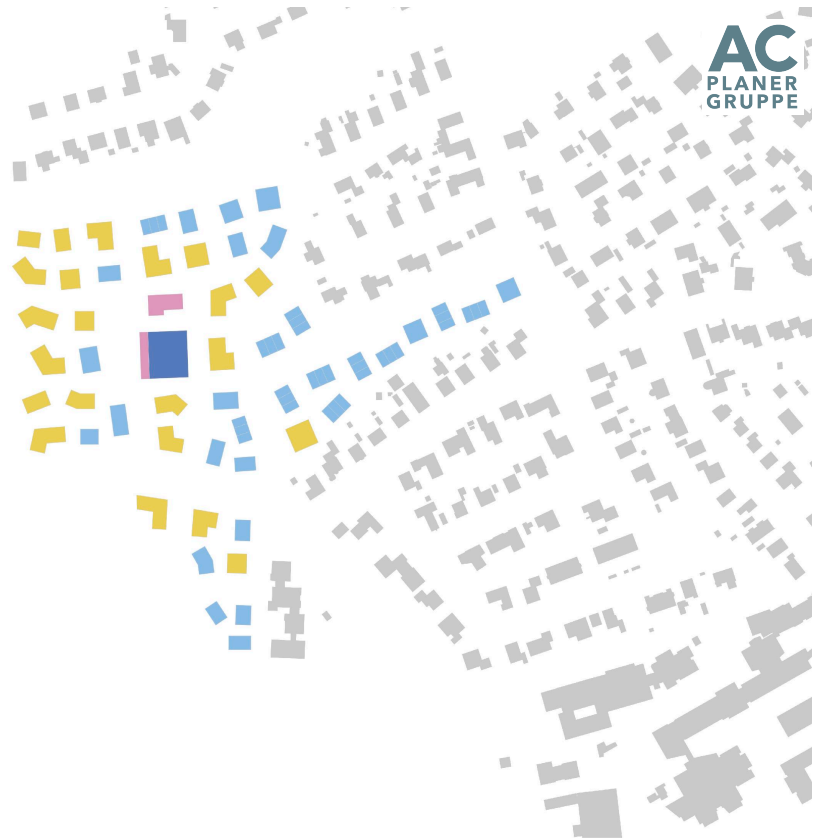


Städtebaulicher Entwurf „Nussgang“

Typologien

- Gemeinbedarf
- Quartiersgarage
- Mehrfamilienhäuser
- Ketten- und Reihenhäuser

- Angrenzend an die Bestandsbebauung werden kleinteilige Typologien wie Ketten- und Reihenhäuser geplant.
- Eine abschnittsweise Entwicklung ist möglich.
- Abschnitt 4 ist phasenweise sinnvoll zu entwickeln.
[westlicher Teil im Abschnitt 4 möglich, sobald Unterbringung der Stellplätze gesichert]
- Der Verteilungsschlüssel ist variabel an den Bedarf anpassbar.
- Der Wohnungsmix ermöglicht eine Nutzer:innenvielfalt
[Singles, Paare, Familien, Studenten / Berufsanfänger, Alten- / Generationenwohnen]



Entwicklungsphasen + Kenndaten

- Abschnitt 1
- Abschnitt 2
- Abschnitt 3
- Abschnitt 4

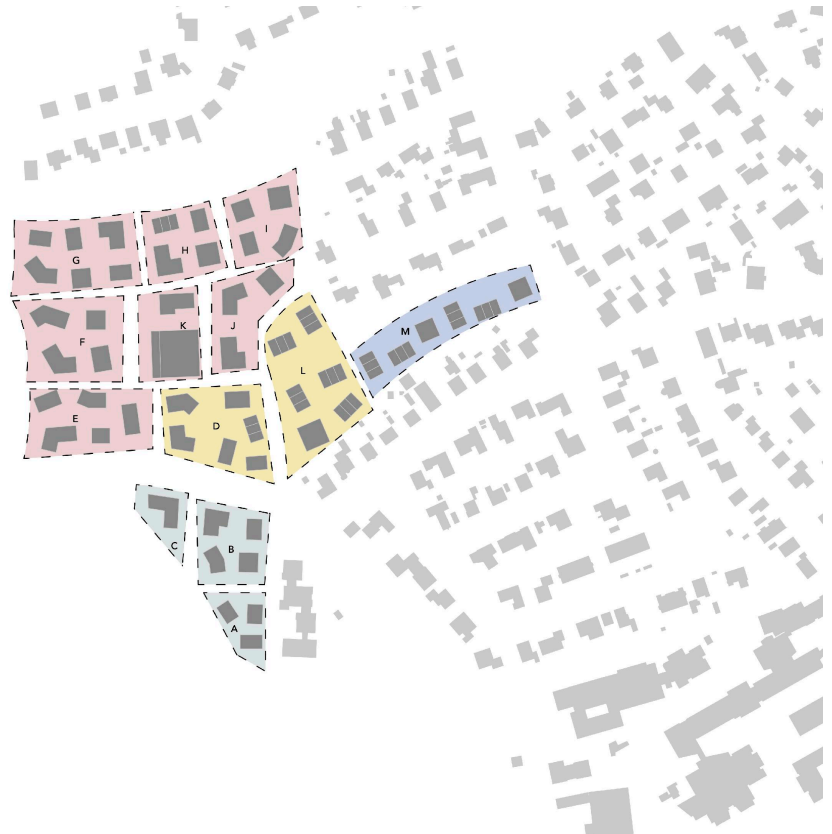
Flächengröße = 6,57 ha

Wohneinheiten = 254

1 Zi. Wohnung ca. 55qm	= 72 WE
2 Zi. Wohnung ca. 70qm	= 57 WE
3 Zi. Wohnung ca. 85qm	= 47 WE
4 Zi. Wohnung ca. 95qm	= 42 WE
5 Zi. Wohnung ca. 110qm	= 36 WE
Gesamt	= 254 WE

Anteile und Wohnungsgrößen

20 %	1 Zi. Wohnung	[ca. 55 qm]
20 %	2 Zi. Wohnung	[ca. 70 qm]
20 %	3 Zi. Wohnung	[ca. 85 qm]
20 %	4 Zi. Wohnung	[ca. 95 qm]
20 %	5 Zi. Wohnung	[ca. 110 qm]



Städtebauliches Konzept

„An der Holstenstraße“ [Wesseln]

„An der Holstenstraße“ [Wesseln]



Städtebaulicher Entwurf „An der Holstenstraße“

Leitidee

- Erhalt der bestehenden Knickstrukturen für die Gliederung kleiner Quartiere
- Eine Verbindung der Landschaftsräume westlich und östlich der Holstenstraße wird über einen ergänzenden Grünzug ermöglicht.
- Eine Quartiersmitte wird zentral geschaffen.
- Es erfolgt eine Staffelung von kleinteiliger Bebauung in den Randbereichen hin zu größerer Bebauung im Inneren.



Lageplan

- Im Lageplan sind die
 - Bebauungs-,
 - Erschließungs- und
 - Freiraumstrukturen ablesbar.
- Zusätzlich sind Verortungen von sozialen Nutzungen vorgenommen [Spielplätze, Treffpunkt, Nachbarschaftshöe]
- Die Nachbarschaftshöe stehen für soziale Interaktionen.
- Die öffentlichen Grünbereiche spiegeln die erhaltenswerten Knickstrukturen wieder. Sie gliedern die einzelnen Nachbarschaften. Zusätzlich sind sie Verbindungselement im Übergang zur Landschaft [perspektivisch Geestpark].



Städtebaulicher Entwurf „An der Holstenstraße“

Perspektivische Darstellung



Mobilitätskonzept

- Straßen - Bestand
- Neue Straßen - Shared Space
- Nachbarschaftshof
- Privat Parkplätze
- Rad - und Fußweg
- Shared Mobility

- Klassische Ringerschließung, die jedoch Kfz-reduziert vorgesehen wird.
- Anordnung autofreier Wohnhöfe an der Ringerschließung
- Stellplätze werden gebündelt, ebenerdig und wohnungsnah angeordnet.
- Fuß- und Radwegenetz knüpft an übergeordnetes Wegenetz an [siehe NSK: Freizeit- und Erholungswege, Radschnellweg, ...]



Städtebaulicher Entwurf „An der Holstenstraße“

Schwarzplan

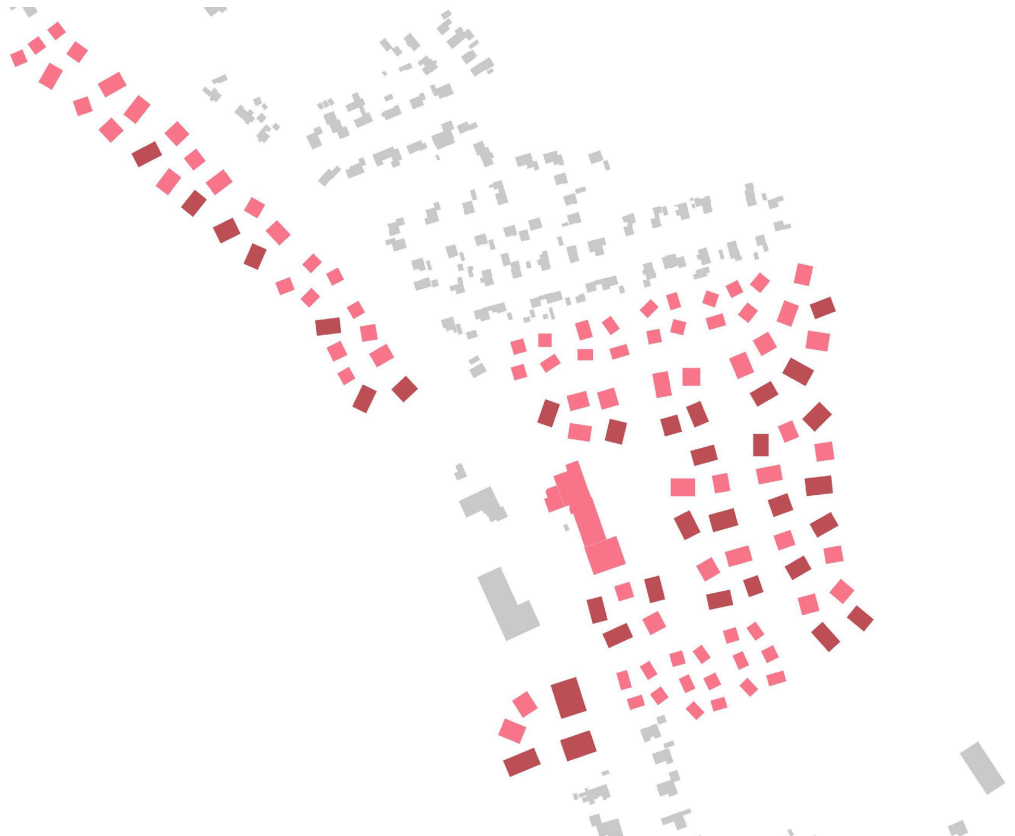
- Im Schwarzplan werden lediglich alle Gebäudestrukturen dargestellt; andere Planelemente werden ausgeblendet. Dadurch lässt sich erkennen, inwiefern sich die neue Bebauungsstruktur in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.
- Es zeigt sich das Wesseln im Bestand eine sehr kleinteilige Bebauungsstruktur aus Einfamilien und Doppelhäusern aufweist.
- Die neue Bebauung greift die kleinteilige Bebauung in den Übergangsbereichen auf. Trotz der Doppelhaustypologien sind diese Strukturen durch heutige größere Gebäudegrundflächen größer dimensioniert.
- Die Erschließungsstruktur der Neubebauung lässt sich deutlich ablesen.



Höhenentwicklung

- 3 Geschosse
- 2 Geschosse

- Es werden maximal 3 Vollgeschosse vorgesehen; überwiegend jedoch 2 Geschosse.
- Insbesondere an den Rändern zur Bestandsbebauung wird eine kleinteilige Bebauung mit 2 Geschossen gesetzt, um auf die Umgebungsbebauung einzugehen.
- 3 geschossene Gebäude werden punktuell in den Nachbarschaften integriert bzw. im inneren Bereich der Baufelder gesetzt.
- Die Dachlandschaft wird in Form von unterschiedlich geneigten Dächern angedacht, da sich Flachdächer im großen Maßstab nicht in das Ortsbild einfügen würden.



Städtebaulicher Entwurf „An der Holstenstraße“

Typologien

- Im Übergang zur Bestandsbebauung werden vorrangig kleinteilige Typologien wie Ketten- und Reihenhäuser sowie Doppelhäuser angeordnet.
- Grundsätzlich wird auf der westlichen Seite der Holstenstraße eine Durchmischung der Wohnhöfe mit verschiedensten Typologien ermöglicht.
- In Nähe zu den bereits bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden auch solche Ergänzungsangebote vorgesehen.
- Eine Abschnittsweise Entwicklung ist möglich.
- Die Abschnitte 1 bis 3 ermöglichen einen variablen Wohnungsmix.
- Der Verteilungsschlüssel ist derzeit auf Strukturen im ländlicheren Raum angepasst.
- Der Verteilungsschlüssel ist auf Bedarfe anpassbar.
[z.B. auch höherer Anteil 2 Zi.-Whg. möglich]

- Gemeinbedarf
- Mehrfamilienhäuser
- Ketten- und Reihenhäuser
- Doppelhäuser



Entwicklungsphasen + Kenndaten

- Abschnitt 1
- Abschnitt 2
- Abschnitt 3
- Abschnitt 4
- Abschnitt 5 (zeitlich individuell)

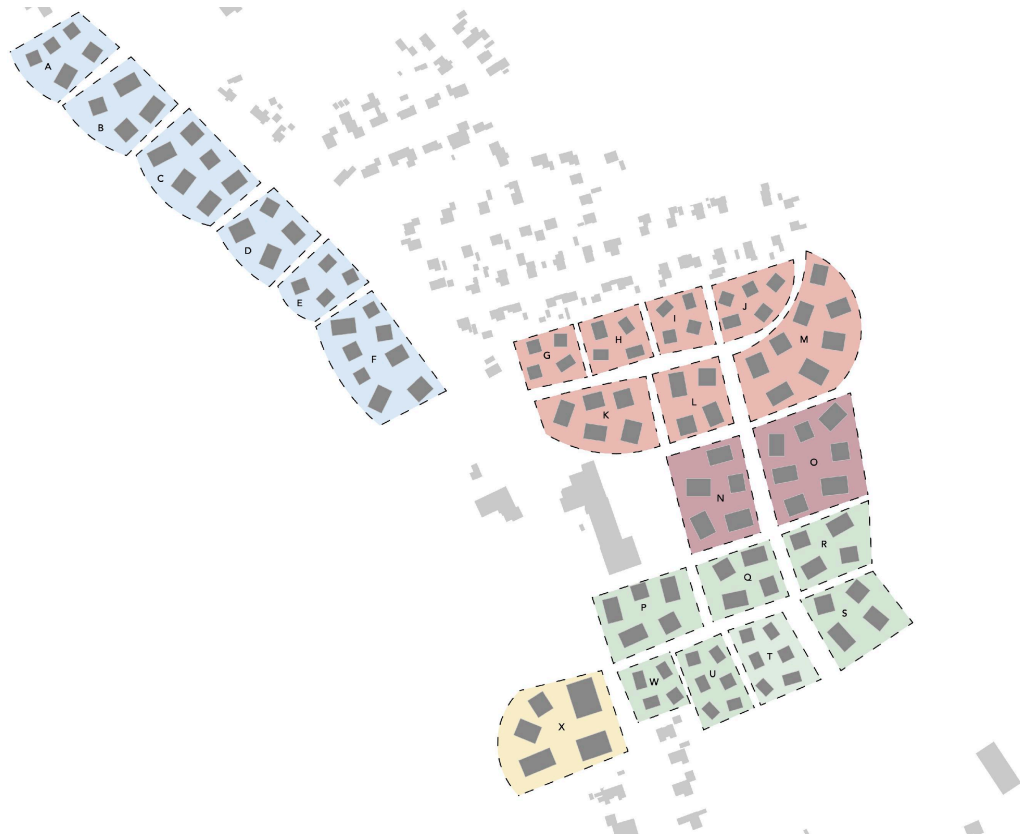
Flächengröße = 14,8 ha

Wohneinheiten = 400

1 Zi. Wohnung ca. 55qm	= 32 WE
2 Zi. Wohnung ca. 70qm	= 51 WE
3 Zi. Wohnung ca. 85qm	= 125 WE
4 Zi. Wohnung ca. 95qm	= 112 WE
5 Zi. Wohnung ca. 110qm	= 80 WE
Gesamt	= 400 WE

Anteile und Wohnungsgrößen

5 %	1 Zi. Wohnung [ca. 55 qm]
10 %	2 Zi. Wohnung [ca. 70 qm]
30 %	3 Zi. Wohnung [ca. 85 qm]
30 %	4 Zi. Wohnung [ca. 95 qm]
25 %	5 Zi. Wohnung [ca. 110 qm]



Prinzipien und Qualitätskriterien

im Städtebau zur Entwicklung von Wohnbauflächen in der Region Heide

Im Rahmen des MRH Teilprojekts „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“ ist ein Schwerpunktthema die Erarbeitung von Qualitätskriterien für den Wohnungsbau in der Metropolregion.

Mit den städtebaulichen Konzepten für die ausgewählten Flächen in der Region Heide wurden städtebauliche Prinzipien und Kriterien in jeweils einem Entwurf aufgezeigt. Diese Prinzipien und Kriterien lassen sich als städtebauliche Qualitätskriterien für die Entwicklung von wohnbaulichen Flächen heranziehen. Sie lassen eine Übertragbarkeit auf Flächen anderer Gemeinden zu, indem sie im jeweiligen Kontext in Priorität, Maßstäblichkeit und Struktur überprüft werden. Es ist selbstverständlich jeweils der Maßstab bei der Entwicklung der Gebiete bezogen auf die Gemeindegröße und bauliche Prägung heranzuziehen.

Die städtebaulichen Qualitätskriterien werden auf den folgenden Seiten nach Themen untergliedert aufgelistet.

Zusammenfassung der Qualitätskriterien



Freiraum

Erhalt und Ergänzung bestehender landschaftsprägender und grüner Strukturen

- Einbindung von Knicks zur Quartiersgliederung
- Integration von kleinteiligem Wegenetz
- Direkter Zugang in den Grünraum
- Unterbringung von oberflächennahen Entwässerungssystemen



Erschließung

Kurze Wege

- Fuß- und Radwegenetz anlegen
- u.a. auch Aufgreifen übergeordneter Wegenetze z.B. Radschnellweg, Fahrradstraßen

Autoarme Quartiere und Nachbarschaftshöfe

- Gleichberechtigte Gestaltung für alle Nutzer:innen [Fuß, Rad + Kfz]
- Bündelung des KfZ-Verkehrs

Ruhender Verkehr

- Unterbringung in Quartiersgaragen, MobilityHubs, etc.
- jeweils im sinnvollen städtebaulichen Maßstab zur Umgebung

Zusammenfassung der Qualitätskriterien



Nachbarschaften

Gestaltung kleiner Nachbarschaften

Mischung der Wohntypologien

- Bebauungsformen, Wohnungsgrößen, Eigentumsformen

Nachbarschaftshof/ Treffpunkt / Mitte im Quartier

- individuelle Ergänzung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Nachbarschaftszentrum, Kita, Spielplatz, Bäcker o.ä.



Reaktion auf Bestandsbebauung

Beachtung abgestimmter Höhenentwicklung

- Bezugnahme der Geschossigkeit in Randbereichen auf den Bestand

Durchmischung der Bebauungsformen

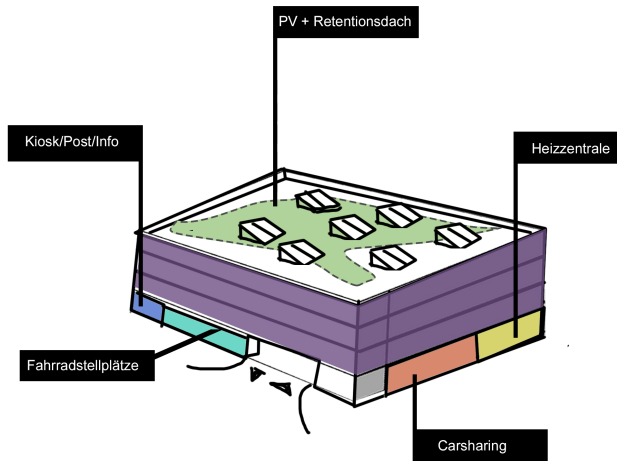
- Mischung aus DH, RH und MFH [im kleinteiligen Maßstab]
- angepasst an örtliche Gegebenheit z.B. ländlicher Raum oder (klein-) städtischer Raum

Dachgestaltung

- Gründächer, Photovoltaik, Dachformen ggf. angelehnt an Bestandsbebauung

Beispiele für MobilityHubs und Quartiersgaragen

Mobilität



Gestaltungsmöglichkeiten

- Fassade und Maßstab

Ergänzungsangebote

- z.B. EG Nutzung für Soziale Nutzungen und Versorgungsangebote [Nachbarschaftstreff, Quartierszentrum, Kiosk, Paketstation,...]



Quartiersgarage Hilligenwöhrn - Herzkamp - gruppeomp



Mobility Hub - Oberbillwerder - ADEPT, Kopenhagen



Parkgarage in Coesfeld-Lette - Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten