

## TEXTERLÄUTERUNGEN

**Städtebau**  
Die zur Disposition stehenden Gebäude werden entfernt. Der Anbau des Landratsamtes im Innenbereich des Blocks wird ebenfalls beseitigt. Die erforderlichen Flächen werden in einem Neubau östlich vom bestehenden historischen Landratsamt anbindet zur Verfügung gestellt. Die ursprünglichen Kanten der Gebäude werden übernommen und so weitergeführt, dass das Quartier als eine geschlossene Blockrandbebauung erscheint. Lediglich an der Ecke Bahnhofstraße / Viktoriastraße wird der Block so geöffnet, dass ein Platz entsteht, der ein Pendant zum Bahnhofplatz ist.

Die Gebäudehöhe im Bereich Ecke Bahnhofstraße und Ecke Viktoriastraße bis zur Anbindung an das historische Landratsamt sind viergeschossig. Es entsteht ein Stadttor, welches in Verbindung mit dem Bahnhof den Beginn der Innenstadt von Itzehoe markiert. Das Ersatzgebäude für den Hofanbau ist dreigeschossig, und die Blockergänzungen in der Karlstraße jeweils zweigeschossig.

**Erschließung extern**  
Die Erschließung der Verwaltung erfolgt über den Platz an der Ecke Bahnhofstraße/Viktoriastraße. Die Erschließung für Verwaltung und Konferenzsaal erfolgt barrierefrei. Der Konferenzsaal ist über den Platz auch außerhalb der Verwaltungsöffnungszeiten zugänglich. Das Quartier wird für Fußgänger und Radfahrer geöffnet, so dass eine Durchlässigkeit zwischen Karl-, Viktoria- und Bahnhofstraße entsteht.

**Erschließung intern**  
Der neue Hauptzugang des Landratsamt befindet sich im Neubau und wird über den Platz erschlossen. Über den Haupteingang erfolgt im 1. Obergeschoss die Anbindung an das historische Landratsamt. Die Zugänglichkeit des Ersatzbaus für den Hofanbau erfolgt über das 1. Obergeschoss durch das historische Landratsamt und über einen Zugang von der Karlstraße. Der Haupteingang des historischen Landratsamts bleibt erhalten.

Der Konferenzsaal ist im Erdgeschoss direkt dem Haupteingang zugeordnet. Eine Erschließung des Saales über den Platz erfolgt für Veranstaltungen außerhalb der Verwaltungsöffnungszeiten. Das Archiv befindet sich im Untergeschoss unterhalb des Konferenzsaales.

**Innenbereich Quartier**  
Der Innenbereich des Quartiers wird geöffnet neu gestaltet. Der Hofanbau des Landratsamt wird entfernt, die Parkplätze und die bisherige Wegeführung werden aufgelöst. Der dadurch entstehende zusammenhängende Innenraum wird begrünt, und erhält durch die Öffnung zu Karl-, Viktoria- und Bahnhofstraße eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer. Innerhalb des Quartiers sind Verweil- und Rückzugsbereiche vorgesehen.

**Funktionen**  
Das Quartier wird funktional gegliedert. Die Parkplatzfunktion im Innenbereich wird durch einen Grünbereich ersetzt. Die Verwaltung wird nach Süden parallel zur Viktoriastraße angeordnet, im Osten parallel zur Karlstraße sind in den Neubauten Läden und Wohneinheiten vorgesehen.

**Platz**  
Der neu geschaffene Platz an der Ecke Bahnhofstraße / Viktoriastraße ist ein Pendant zum westlich gelegenen Bahnhofplatz, und gleichzeitig das zentrale Erschließungselement für die Verwaltung und dem Konferenz- und Sitzungssaal.

**Parkierung**  
In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang der Verwaltung und des Konferenzsaales sind drei Behindertenparkplätze und ein Stellplatz für einen Kleinbus vorgesehen. Die Parkierung für die erforderlichen Stellplätze erfolgt über eine Tiefgarage die von der Bahnhofstraße aus angefahren wird.

## BERECHNUNGEN

### Berechnung der Grundflächenzahl GRZ

Grundstücksgröße: 13.000,00 m<sup>2</sup>  
Gebäudebestand: 1.146,00 m<sup>2</sup>  
Neubauten: 3.944,00 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 5.090,00 m<sup>2</sup>

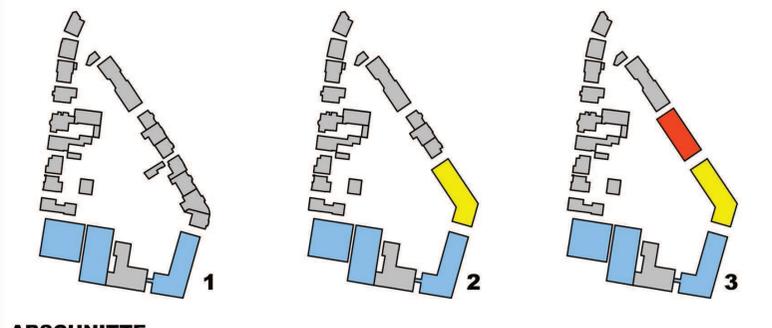
Verhältnis Gebäudeflächen / Grundstücksgröße = 0,39

### Berechnung der Geschossflächenzahl GFZ

Grundstücksgröße: 13.000,00 m<sup>2</sup>  
Gebäudebestand: 2.935,00 m<sup>2</sup>  
Neubauten: 12.231,00 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 15.166,00 m<sup>2</sup>

Verhältnis Geschossfläche / Grundstücksfläche = 1,17

## LAGEPLAN M 1 : 1000



## ABSCHNITTE

## NUTZUNGEN

## ERSCHLIEßUNG