Städtebaulich - freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Ortszentrum“ der Gemeinde Flintbek

1001

Projektbeschreibung:

Rathausplatz
Ein zentraler Aspekt des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung von Funktionsachsen die das ehemalige Famila-Gelände gliedern. So ensteht vis a vis vom Rathaus einer von drei neuen Plätzen flankiert und eingerahmt von neuen und bestehenden Gebäuden.

Bürgerplatz
Dieser neue Platz soll entlang der Straße Müllershörn enstehen. Er bietet Raum und Möglichkeiten zum Verweilen und ist auch Treffpunkt von Kinderrn die hier im Ortskern eine neue Anlaufstelle und Spielmöglichkeiten vorfinden. Der Bürgerplatz ist mit vielen Sitzgelegenheiten, schattenspendenden Bäumen und Kinderspielgeräten ausgestattet.

Gemeindeplatz
Dieser Platz ist den größeren Veranstaltungen vorbehalten wie zum Beispiel dem Wochenmarkt, einem Weihnachts- oder Herbst- oder Adventsmarkt, dem Jahrmarkt, Zirkusvorstellungen oder Vergleichbarem. Er ist mit Rasengittersteinen gepflastern sodaß das Regenwasser natürlich versickern kann und trotzdem eine Befahrbarkeit gewährleistet werden kann.

Fußgängerbrücke
Die aktuelle Unterführung der Bahnschienen mittels eines Fußgängertunnels ist allgemein als unschön und unsicher angesehen. Besonders Kinder und Frauen haben in der Regel kein Zutrauen zu dunklen Unterführungen. Deshalb ist eine Fußgängerbrücke eine bessere Investition in die Zukunft.

neuer ZOB
Im Rahmen der Bemühungen weite Teile der Bevölkerung zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel zu bewegen, still eine gute Vernetzung der einzelnen Beförderungsmittel gefördert werden. Der neue ZOB am Fuße des Zugangs zu beiden Seiten der Bahngleise ermöglicht dem Reisenden eine schnelle und direkte Anbindung an die Fernziele aber auch an das neue Ortszentrum von Flintbek. Die bestehenden Flächen für Kurzparker werden im gleichen Zuge erweitert.

neuer Bahn-Wartesaal
Der bestehende Unterstand soll zu einer attraktiven Wartehalle umgerüstet werden. Klimatisiert, mit Angeboten wie Lektüre, offenem WLAN und einiger Verpflegungsautomaten soll das Reisen angenehmer gestaltet werden.

Solar Parkplatz
Der bestehende Parkplatz entlang der Straße Müllershörn soll bestehen bleiben. Hier sollen vor allem bei größeren Veranstaltungen auf dem neuen Gemeindeplatz die Fahrzeuge der Besucher Stellplätze vorfinden. Es ist vorgesehen die Stellplätze zu überdachen und mit Solarkollektoren auszurüsten die den gewonnenen solaren Strom ins Ortsnetzt einspeisen. Ladestazionen für Elektrofahrzeuge werden hier ebenfalls in ausreichender Anzahl vorgehalten.

Erweiterung Heitmannskamp
Das neue Ortszentrum soll durchzogen werden von einer Vielzahl von Wegverbindungen für Fußgänger, Fahrradfahrer, Fahrzeuge der Anwohner, Besucher und den öffentlichen Nahverkehr. Alle befahrbaren Straßen im Zentrum sollten mindestens dreißiger Zonen oder Fußgängerzonen sein.

Flintbek Agora
Das Gebäude für die Öffentlichkeit ist der neue Versammlungsort und Anziehungspunkt der Ortsmitte. Er bietet Platz für Versammlungen, Empfänge, Ausstellungen und vergleichbare Veranstaltungen. Es ist empfehlenswert, dass die tägliche Leitung von der Bevölkerung Flintbeks organisiert und verwaltet wird.

Blöcke Wohnen und Gewerbe
Das ehemalige Famila-Gelände wird durch neue Wegführungen in drei Parzellen aufgeteilt. Zwei Parzellen sollen Gebäudeblöcke beinhalten die im Erdgeschoß Dienstleistungen, Einzelhandel und Restauration beherbergen. Die Obergeschosse sollen dem Wohnen dienen.
Alle Geschosse sollen über Aufzüge barrierefrei erreichbar sein.

Neue Wohnstraße
Die zentrumsnahen Flurstücke 42/14, 42/16, 42/22 und 42/29 sind sehr überdurchschnittlich großflächig und tief. Sie grenzen den Ortsmittelpunkt ab und besetzten wertvollen Raum. Der Entwurf sieht vor, dass diese Grundstücke geteilt werden und Platz schaffen für neue Baufläche. Eine geringe und aufgelockerte Wohndichte sollte mit 5 neuen Einfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern erreicht werden. Der Kätnerskamp wird über eine neue Wohnstraße mit dem Ortskern verbunden. Während im Ortskern Wohnungen für ältere Bewohner geschaffen werden, zieht das neue Einfamilienhausgebiet junge Familien an die die zukünftige Generationen des Ortes darstellen.

Flintbek Klimatower
Das Ensamble aus Silo, langgezogenem Gebäude, Gebäude mit Seitenschiffen und der Agora soll an die ländliche Architekturstil der Großbauern- und Gutshöfe Schleswig-Holsteins erinnern und somit eine geschichtlichen Bogen schlagen zu den Anfängen Flintbeks. Das Silo (Klimatower Flintbek) ist dabei ein Eisspeicher der in Verbindung mit Wärmepumpen im Sommer kühlen und im Winter heizen hilft. Die nach Süden und Westen ausgerichteten Fassaden des Turms sind mit Solarpanelen bestückt die Energie für die Wärmepumpen liefern. Das neue Quartier im Ortskern Flintbeks soll damit nur mit Hilfe von grünem Strom betreiben werden.

Tiny-house Park
Alle sind auf der Suche nach neuen wirtschaftlichen und effizienten Wohnformen. Das Bauen mit klassischen Materialien wird immer teurer aufgrund von Preissteigerungen und ist äußerst CO2 intensiv. Eine Rückführung von Rohbaumaterialien in Wiederverwendbarkeitszyklen wird immer aktueller. Weniger und effizienter gestalteter Wohnraum pro Kopf ist die Notwendigkeit des zukünftigen Bauens. Dabei kristallisieren sich zur Zeit als besonders begehrte Wohnformen die Hausboote und sogenannte Tiny-Häuser heraus. In der derzeitigen Stadtplanungslandschaft fehlen aber immer noch die ausgeschriebenen Räume für diese neuen Wohnformen. Das Areal nord-östlich des Friedhofs welches an der Stichstraße Kätnerskamp anschließt, ist für so einen Wohnpark perfekt geeignet. Der Entwurf sieht Platz für circa 25 tiny-houses und drei Gemeinschaftshäusern vor. Die Fahrzeuge der Anwohner werden auf einem zentralen Stellplatz am Eingang des Wohnparks abgestellt. Die Gemeinschaftshäuser beinhalten Waschmaschinen, Trockner, Aufenthalts- und Waschräume sowie WCs. Die Nutzung des Geländes wäre als minimalinvasiv zu betrachten da keine großen baulichen Veränderungen die ansässige Vegetation stören würde. Der Tiny-house Park wäre eine echte Sensation in der Region und für Flintbek.

ORTSANSICHT DES PLANUNGSGEBIETS AUS RICHTUNG WESTEN

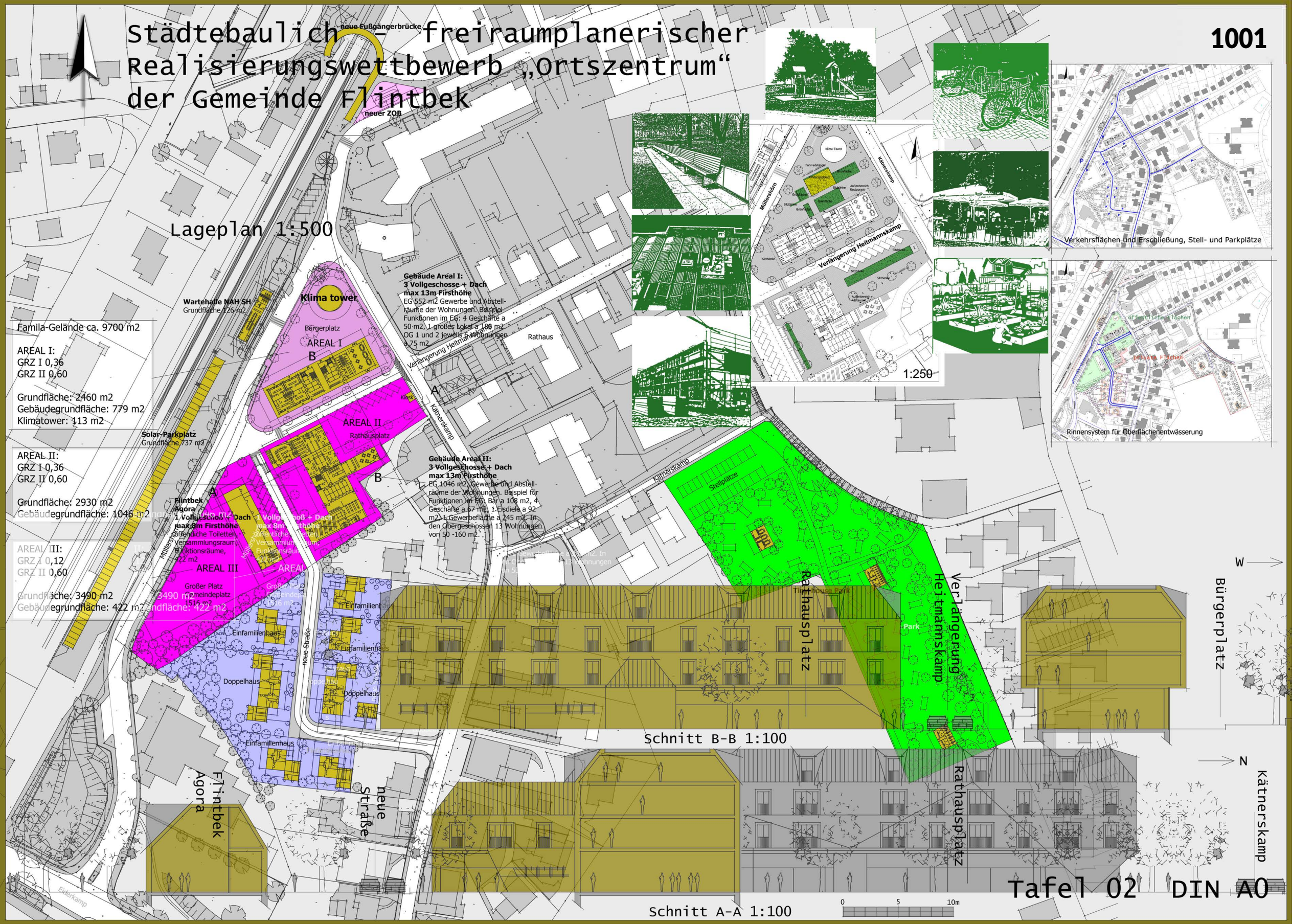
ORTSANSICHT DES PLANUNGSGEBIETS AUS RICHTUNG NORDEN

ORTSANSICHT DES PLANUNGSGEBIETS AUS RICHTUNG SÜDEN

Tafel 01 DIN A0

Städtebaulich – freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Ortszentrum“ der Gemeinde Flintbek

1001



Famila-Gelände ca. 9700 m2

AREAL I:
GRZ I 0,36
GRZ II 0,60

Grundfläche: 2460 m2
Gebäudegrundfläche: 779 m2
Klimatower: 113 m2

AREAL II:
GRZ I 0,36
GRZ II 0,60

Grundfläche: 2930 m2
Gebäudegrundfläche: 1046 m2

AREAL III:
GRZ I 0,12
GRZ II 0,60

Grundfläche: 3490 m2
Gebäudegrundfläche: 422 m2

Tafel 02 DIN A0

Erläuterungsbericht 1001

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Ortszentrum“ Gemeinde Flintbek

Städtebauliche Leitidee und Einbindung in die Umgebung

Das städtebauliche Zusammenwachsen der ehemaligen drei Gemeindeteile Großflintbek, Kleinflintbek und Voorde soll durch die Schaffung neuer zentraler und öffentlicher Plätze erfolgen. Die einseitige Nutzung des Areals des ehemaligen Famila-Marktes und die dazugehörigen extensiven Stellplatzflächen sollen in Zukunft sehr viel differenzierter genutzt werden können als bisher und somit ein echter Anziehungspunkt und ein neues Ortszentrum der Gemeinde Flintbek werden. Ein ausgedehntes Netzt an Fußwegen, Radwegen und Verkehrsstraßen machen das gesamte Planungsgebiet für die Öffentlichkeit nutzbar. Es gibt auf der Erdgeschoßebene fast keine „privaten“ Bereiche die der Öffentlichkeit vorenthalten werden. Hier soll es in Zukunft vielfältige Angebote wie Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, barrierefreies Wohnen, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie geben. Ein System aus drei neuen Plätzen schafft verschiedene Funktionsräume die von neuen Gebäuderiegeln eingerahmt werden. Der neue **Rathausplatz** blickt auf das bestehende Rathaus und erweitert sich über den Kätnerskamp hinweg. Er wird durch bestehende und neue Bauwerke eingerahmt und definiert. Gleichzeitig wird die angestrebte Erweiterung des bestehenden Rathauses ermöglicht. Die Plasterflächen werden hier unterbrochen durch einen zentral angelegten Grünstreifen welcher mit Pflanzen und Hochbeeten bestückt ist. Neben der Möglichkeit sich auf Bänken im Schatten von Obstbäumen auszuruhen oder auch Sonne zu tanken, wird hier das Ernten von gemeinschaftlich angepflanztem Gemüse und Obst ermöglicht. Die geplante **Verlängerung des Heitmannkamps** bietet, nicht zuletzt, die Möglichkeit den öffentlichen **Linienverkehr** im Zentrum zirkulieren zu lassen und bietet gleichfalls gemäßigten Raum für öffentliche und private **PKW-Stellplätze** (aber es ist nicht Absicht des Entwurfsverfassers einen neuen Ortskern zu entwickeln welcher hauptsächlich auf das Automobil zugeschnitten ist). Das neue Gebäude welches sich entlang der Verlängerung des Heitmannskamps entwickelt, grenzt den neuen Rathausplatz vom neuen **Bürgerplatz** ab. Dieser ist nach Westen orientiert und bildet den Bezug zu den **Mobilitätsschwerpunkten Bahnhof**, neue **Fußgängerbrücke** (Vorschlag zur Querung der Bahnschienen statt Tunnel) und dem neuen zentralen **ZOB**. Der Bürgerplatz bietet schattige Bäume, Sitzgelegenheiten, öffentliche Spielfläche, Fitnessgeräte, einen Kinderspielplatz, Grünflächen, eine Fahrradstation mit Lade- und Mietgelegenheiten sowie Außenbereiche der Gastronomie. Ein Turm auf dem Platz, der **Flintbek Klima-Tower**, dient der zentralen Energieversorgung des gesamten **neuen Quartiers**. Die neuen Baukörper im Ortszentrum sollen an die landwirtschaftlich geprägte schleswig-holsteinische Gutshofarchitektur erinnern mit Anspielungen an Silos, Scheunen, Herrenhäusern und Speichern. Südlich des Gebäudes welches den Rathausplatz nach Süden begrenzt durchzieht eine **neue Wohnstraße** das Zentrum. Diese Straße ist als Erschließung gedacht für die derzeit sehr tiefen Grundstücke am Kätnerskamp der Hausnummern 12 bis 22. Hier wäre eine Teilung der Bestandsgrundstücke denkbar um zusätzlichen Baugrund im Zentrum zu erschließen für ein **Neubaugebiet** mit nachhaltigen **Ein- und Zweifamilienhäusern** im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung. Somit könnten beispielsweise fünf neue Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser entstehen ohne dass der reiche Baumbestand ernsthaft reduziert werden müsste. Um die Umwelt und das Klima zu entlasten soll das nahtlose Ineinandergreifen von öffentlichen Verkehrsmitteln besser und komfortabler organisiert werden. Es wird daher vorgeschlagen den Tunnel als Querung der Bahnschienen zu beseitigen und durch eine sichere und freundlichere **Fußgängerbrücke** zu ersetzen. Im Bereich des ehemaligen Tunnelabgangs soll **eine zentrale Bushaltestelle (ZOB)** entstehen, die die umliegenden Gebiete mit dem Bahnhof und dem nur wenige Gehminuten entfernten Ortskern verbindet. Im Süden des Plangebietes erstreckt sich der neue **Gemeindeplatz** und die neue Flintbek-Agora. Der weitläufige Platz dient großen Veranstaltungen wie Jahrmärkten, Wochenmärkten, Trödelmärkten, Weihnachts-, Herbst- und Frühlingsmärkten und sonstigen Ausstellungen unter freiem Himmel. Er wird im Süden von einem breiten Baumgürtel eingerahmt. Die offene Hoffläche soll mit Rasengittersteinen gepflastert werden sodass diese befahrbar ist aber auch Regenwasser frei versickern kann. Der neue Gemeindeplatz wird im Westen von der Straße Müllershörn flankiert die mit Alleebäumen geschlossen bepflanzt werden soll. Falls die dort vorhandenen Parkplätze am Straßenrand nicht ausreichen sollten, könnte der Gemeindeplatz kurzfristig Stellplätze vorhalten (dies ist aber nicht die primäre Idee des Gemeindeplatzes). Im Norden wird der Gemeindeplatz von einem Gebäuderiegel in West- Ostausrichtung begrenzt. Hier soll die **Flintbek-Agora** (öffentlicher Versammlungsraum in der Antike) entstehen, ein öffentliches Gebäude welches den kulturellen Indoor-Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung stehen soll. Das Gebäude ist multifunktional nutzbar.

Für die besondere Hanglage am friedhofsnahen Planungsgebiet am Ende des Kätnerskamps wäre eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll. Allerdings, hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes und der sackgassenartigen und schmalen Anbindung, ist aus Sicht des Entwurfsverfassers eine weitere extensive Bebauung des betreffenden Grundstücks nicht empfehlenswert. Es wird deshalb der Vorschlag unterbreitet hier einem **Tiny-house Park** die planungsrechtliche städtebauliche Grundlage zu ermöglichen. Die verhältnismäßig kleinen und mobilen Behausungen bieten in der Regel ausreichend Platz für zwei Bewohner. Auf dem Gelände würden circa 25 Einheiten Platz finden. Die Wohnform „Tiny-house“ ist, wie das Hausboot, eine sehr begehrte und kostengünstige sowie nachhaltige und spannende Wohnform. Drei Servicegebäude mit Aufenthaltsräumen, Duschen, WCs sowie Reinigungs- und Abwaschmöglichkeiten würden das

ganzjährige Wohnen auf dem Gelände ermöglichen. Ein echter offizieller Tiny-house Park in Flintbek wäre ganz sicher eine große Attraktion und ein Alleinstellungsmerkmal für die Gemeinde mit großer Strahlkraft.

Weniger einfach werden sicherlich die Maßnahmen auf den bahneigenen Grundstücken umzusetzen sein. Hier wäre es wünschenswert, wenn die Verantwortlichen das Ineinandergreifen der einzelnen städtebaulichen und verkehrstechnischen Maßnahmen als Teil des Ganzen begreifen würden. So macht eine optimierte Verkehrsanbindung des ÖPNVs (neuer ZOB) nur Sinn, wenn die höhere Kundenanzahl auch entsprechend ausgelegte Einrichtungen vorfinden würde. Aus diesem Grunde wird der Neubau eines ansprechenden **Wartesaals** angeregt. Er sollte der Jahreszeit angemessen temperiert sein, Angebote für die Wartezeit und Snacks bereithalten sowie über, vor allem, barrierefreie WC-Anlagen verfügen. Die große Freifläche entlang der Bahnschiene die als Pendlerparkplatz genutzt wird, sollte eine Überdachung als Witterungsschutz für die parkenden Fahrzeuge erhalten. Die Bedachung des **Solar-Parkplatzes** sollte zur Generierung von elektrischem Strom mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden. So können Fahrräder und PKWs vor Ort geladen werden und überschüssiger Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden.

Freiflächenkonzept

Wie bereits erwähnt, spielt dieser Entwurf für das neue Ortszentrum der Gemeinde Flintbek mit ausgefüllten Flächen (Bauwerken) und sich dazwischen entwickelnden strategisch angelegten Freiräumen (Plätze). Das Zusammenspiel dieser Anordnung geht einher mit der Akzentuierung von Sichtachsen, Perspektiven sowie räumlichen Verbindungen. Die Präsenz von großzügigen und sinnhaften Freiflächen die die neuen Gebäude umgeben, ermöglicht nicht zuletzt das gleichzeitige Errichten aller Bauabschnitte auf den ausgewiesenen Arealen I-III. Auch die An- und Einbindung von neuen Verkehrswegen im Zentrum des Planungsgebietes fördert die koordinierte Erschließung der einzelnen Areale bereits in der Bauphase.

Verkehrskonzept/Erschließung, ruhender Verkehr (Trennung von privat und öffentlich)

Der Entwurf hebt die extensive Präsenz von PKW-Stellplätzen im Zentrum nicht als primären Aspekt hervor. Es gibt genügend Ausweichflächen in der ortszentrumsnahen Umgebung. Städtebau für das Auto zu machen, ist überholt. Der Entwurf ermöglicht hingegen eine fast total öffentliche Nutzung der Freiflächen durch Fußgänger (Barrierefreiheit durch Leitsystem), Radfahrer, Skater etc. Ein breites Angebot von Einrichtungen laden zum Flanieren und Verweilen im neuen Ortszentrum ein. Nur die notwendigsten PKW-Stellplätze und verkehrsberuhigte Straßen (Spielstraßenniveau im Zentrum) sollen den Straßenverkehr prägen. Die hohe Anzahl von neuen Wohnungen sollte dazu führen, dass das Zentrum ein lebhafter und lebenswerter urbaner Raum wird. Eine Durchmischung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Gastronomie soll ganztägig und für alle Bedürfnisse zur Verfügung stehen. Private Gärten sind für die Wohnungen im Zentrum nicht vorgesehen; stattdessen soll der öffentliche Raum als Rückzugsort, Treffpunkt und auch für den gemeinsamen Anbau von Obst, Gemüse und Kräutern (urban harvesting) genutzt werden. Das Projekt will soziale Interaktion dadurch fördern.

Entwässerung

Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über Oberflächenversickerung in den Grünanlagen (Rabatten, Rasengittersteine, Rasenflächen, etc.) des Ortszentrums und über das neue zentrale Straßen- und Wegenetz welches an das vorhandene öffentliche Siel angeschlossen wird. Die Flachdächer der Neubauten sollen Retentions-Gründächer werden welche eine zeitversetzte Abgabe von Regenwasser in das öffentliche Siel gewährleisten.

Klimaschutz/Energiekonzept

Klimaschutz bedeutet zu versuchen bei jeder Aktion CO2 einzusparen oder ganz zu vermeiden und Ressourcen zu schonen. Der Entwurf unterstützt den Erhalt des grünen Bandes von Bäumen im Süden (neuer Gemeindeplatz) und im Osten (Tiny-house Park) des Planungsgebietes und strebt eine Alleebildung entlang der Straßen, die die drei zentralen Areale umgeben, an. Die Flachdächer (Gründächer) der Neubauten im Zentrum sollen mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Der somit gewonnene Strom soll, unterstützt von Sole-Wasser Wärmepumpen und einem zentralen Eisspeicher (Flintbek Klima Tower), das Heizen und Kühlen der Gebäude gewährleisten. Die Anlage kann so ausgelegt werden, dass das ganze Quartier autark und ohne den Verbrauch fossiler Energieträger betrieben werden kann. Die Gebäude sind verhältnismäßig groß und beherbergen viele Funktionsbereiche. Auf diese Weise wird die notwendige Baumasse gebündelt und komprimiert und die Bauweise effizienter und damit kostengünstiger. Die Gebäude sollen mit einer wiederverwendbaren Holzrahmenbauweise „trocken“ errichtet werden. Die Gebäude sind mit der geltenden Holzbaurichtlinie im Einklang. Die Außenfassaden sind effizient gedämmt und mit Vorhangfassaden verkleidet. Hier bietet sich ein Verkleidungsmaterial an welches aus der Umgebung kommt und noch wenig graue Energie (Herstellungs-, Produktions- und Transportenergie) gebunden hat. Auch dieses sollte, nach dem zu erwartenden Lebenszyklus der Gebäude, leicht wiederverwendbar sein. Getrocknete Ton oder Lehmplatten oder andere ähnliche wiederverwendete Materialien wären hier denkbar.

Flächenberechnung

1001

Hinweise zur Flächenberechnung:

Das Nettobauland ist auf den vorgegebenen Geltungsbereich zu beziehen.

Die Spalten der Baubschnitte / Teilbereiche sind entwurfsabhängig zu ergänzen oder frei zu lassen.

Bauabschnitte gleich einzelne Teilbereiche, sind durch ein Piktogramm/Markierung in Plänen zu erläutern.

Bruttobauland	**Geltungsbereich**	**9,00**	100 %
	davon Nettobauland	**8.800,00**	
	davon öffentliche Verkehrsflächen	900	
	davon öffentliche Grünflächen	5.576	
	private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)	0	
	private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)	163	
	Größe öffentliche Plätze	3.350	

	Bauabschnitt 1	**Bauabschnitt 2**	**Bauabschnitt 3**	**Gesamt m²**
Nettobauland	2.460	2.930	3.490	8.880
davon bebaute Fläche (GR)	892	1.046	422	2.360
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten	0	210	313	523
davon private Wohnwege und sonstige versiegelte Flächen	550	600	755	1.905
davon unversiegelte Freiflächen und Gärten	950	1.076	2.000	4.026
Bruttogeschossfläche	2.112	3.000	422	5.534
überwiegende Anzahl der Vollgeschosse	3	3	1	
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR)	0,36	0,36	0,12	0,27
GRZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO	0,59	0,63	0,43	0,00
Geschossflächenzahl GFZ	0,86	1,02	0,12	0,62

	Bauabschnitt 1	**Bauabschnitt 2**	**Bauabschnitt 3**	
Wohnen und Gewerbe				
BGF Wohnen in m² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse)	1.500	1.900	422	3.822
Anzahl Wohneinheiten neu gesamt	16	16	0	32
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhaus	0	0	0	0
BGF Einfamilien-/Doppelhäuser in m² (Vollgeschosse + ST)	0	0	0	0
Anteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in %	0	0	0	0
Anzahl WE Reihenhaus	0	0	0	0
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhaus	10	10	0	
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhaus	6	4	0	
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhaus	0	2	0	
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhaus	16	16	0	32
private Stellplätze	9	10	6	25
Gewerbeflächen (Größen in Lageplänen anzugeben)				

Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraum	15,00