

„Ortszentrum“ Gemeinde Flintbek

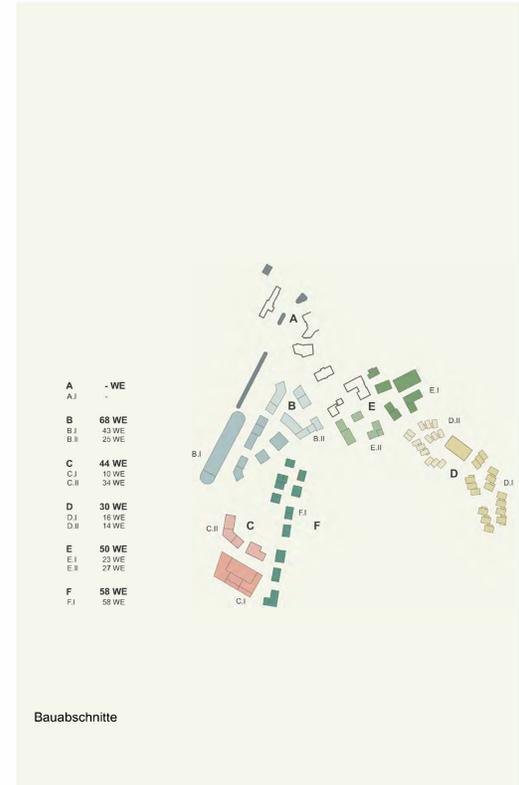
Städtebauliche-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb



Strukturplan M: 1:1000



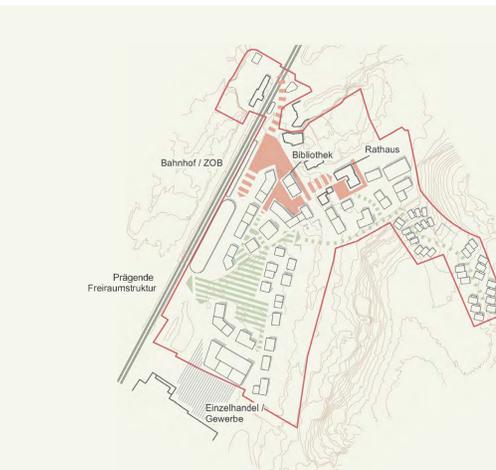
Vogelperspektive



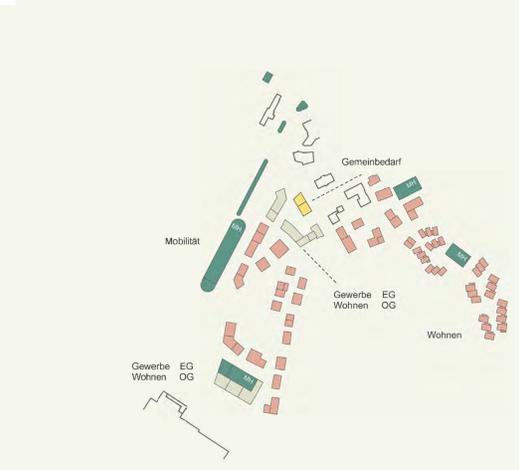
Bauabschnitte



Schwarzplan



Leitidee



Nutzungsverteilung

Städtebauliche Leitidee / Einbindung in die Umgebung

- Schaffung einer zentralen Ortsmitte Flintbeks.
- Kurze, fußläufige Verknüpfung wesentlicher zentraler Einrichtungen (Bahnhof, ZOB, VHS, zentraler Platz, Markt, Einzelhandel, Gastronomie, Bibliothek, Versammlungsort, KITA, bis hin zum Rathaus).
- Erhalt der prägenden Topographie und des ausgeprägten Baumbestands als Gestaltungselement.
- Vielfältige Verknüpfungen der angrenzenden Quartiere über straßenunabhängige Wegeführungen.
- Autoarme Quartiere mit differenzierten Wohnungsangeboten.

Freiflächenkonzept

- Der zentrale Platz und die Bahnhofsvorflächen sind (klein-)städtisch, urban gestaltet und ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen. Zentrales Gestaltungselement ist die vorhandene Topographie, die in Form von Treppen und Rampen, unter Wahrung der Barrierefreiheit, unterschiedliche Bereiche akzentuiert.
- Der zentrale Platz und die Bahnhofsvorflächen werden durch Baumstellungen, unter Einbeziehung der Bestandsbäume, begrünt. Die Eingänge der angrenzenden Gebäude sind sämtlich zum Platz orientiert und erhalten gebäudebezogene Vorzonen.
- Die derzeit stark beschnittene Bahnunterführung wird freigelegt und gestalterisch in den Bahnhofsvorplatz integriert. Mit der Einsehbarkeit und ausreichenden Beleuchtung des Durchgangs wird die Steigerung der Akzeptanz gewährleistet. Das erhebliche Gefälle wird durch eine Fahrradgarage mit integrierter Werkstatt bzw. mit einer Theaterbühne (in Erinnerung an eine ehemalige Spielstätte) überwunden.
- Die angrenzenden Wohnquartiere sind autoarm konzipiert. Alle Gebäude sind dabei Nachbarschaften in Form eines kleinen Nachbarschaftsplatzes (mit der Möglichkeit von Gemeinschaftseinrichtungen) zugeordnet und verfügen über halbtägliche Vorzonen oder Vorgärten. Rückwärtig befinden sich jeweils die privaten Gartenflächen der Wohngebäude.
- Das bestehende Waldchen in zentraler Lage wird vollständig mit seinem markanten Baumbestand erhalten und als Park in das Konzept integriert. Auch für den Fall, dass eine Öffnung der Fläche für die Allgemeinheit nicht umsetzbar sein sollte, ist der Baumbestand in jedem Fall zu erhalten.

Entwässerungskonzept

- Das gesamte Oberflächenwasser wird gedrosselt über Gründächer und Freiflächen im Freigefälle dem bestehenden Rückhaltebecken im Bereich Eiderkamp / Müllershörn zugeführt. Die vorhandene offene Führung bleibt unverändert bestehen bzw. wird entsprechend ergänzt.
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen wird soweit möglich vorgesehen.
- Im Bereich der versiegelten Platzbereiche werden Wasserbecken in die Platzgestaltung integriert.

Verkehrskonzept / Erschließung / Ruhender Verkehr

- Die äußere Erschließung des Gebietes bleibt unverändert bestehen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung einer Fahrradstraße in der Straße Kätkerskamp sind zu begrüßen. Die unterschiedlichen Szenarien des Verkehrskonzeptes sind sämtlich umsetzbar.
- Der ZOB wird westlich der Straße Müllershörn schienenparallel angeordnet und verfügt über eine gemeinsame Überdachung mit dem Bahnsteig, so dass ein unmittelbares und bequemes Umsiegen sichergestellt ist. Die Wartepositionen der Busse werden flächensparend parallel angeordnet.
- Südlich des ZOB wird ein Parkdeck als P+R - Anlage in Kombination mit den Stellplätzen des angrenzenden Wohnquartiers angeordnet, das gleichzeitig als Lärmschutzeinrichtung für die Wohnbebauung dient.
- Die überdachten und bewächten Fahrradparkplätze des ZOB werden beidseitig der Bahnunterführung gleichnah positioniert.
- In den Bahnhofsvorplatz integriert befinden sich Taxi- und Kfz- Stellplätze.
- Die einzelnen Wohnquartiere werden jeweils über Wohnwege erschlossen, die ausnahmsweise auch eine kurzzeitige Nutzung für Kfz, beispielsweise zur Anlieferung von Einkäufen, Mobilitätsdiensten oder für gehingegrenzte Bewohner:innen, ermöglicht.
- Der ruhende Verkehr wird in allen Quartieren in zugeordneten Quartiersgaragen angeordnet, so dass der öffentliche Raum den Bewohner:innen und Nutzer:innen zur Verfügung steht.
- Entlang der Wohnwege können zudem Stellplätze für Bewohner:innen mit besonderen Bedarfen angeordnet werden.
- Die bestehende Gebäudereihe entlang der Straße Kätkerskamp bleibt unverändert erhalten. Erschließungen über die bestehenden Grundstücke zur neuen westlich angrenzenden Bebauung sind nicht vorgesehen, da eine Umsetzung als kritisch und schwer durchsetzbar eingeschätzt wird.

Klimaschutz / Energieversorgung

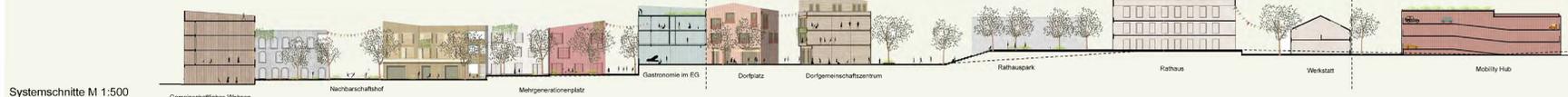
- Das auf ÖPNV, Fahrräder und Fußgänger ausgerichtete Verkehrskonzept ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz in Flintbek.
- Innerhalb der Quartiersgaragen sind Carsharing-Stellplätze und Angebote für Lastenfahrräder mit Ladestationen vorgesehen.
- Sämtliche Dachflächen der neuen Gebäude werden als Gründach in Kombination mit PV konzipiert.
- Das Entwässerungskonzept trägt maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Durch Ausnutzung der Dachflächen durch PV-Anlagen ist das Betreiben von Wärmepumpen nachhaltig gegeben.



Erschließungssystem



Freiraumstruktur



Systemanschnitt M 1:500

Städtebauliche Leitidee / Einbindung in die Umgebung

- Schaffung einer zentralen Ortsmitte Flintbeks.
- Kurze, fußläufige Verknüpfung wesentlicher zentraler Einrichtungen (Bahnhof, ZOB, VHS, zentraler Platz, Markt, Einzelhandel, Gastronomie, Bibliothek, Versammlungsort, KITA, bis hin zum Rathaus).
- Erhalt der prägenden Topographie und des ausgeprägten Baumbestands als Gestaltungselement.
- Vielfältige Verknüpfungen der angrenzenden Quartiere über straßenunabhängige Wegeführungen.
- Autoarme Quartiere mit differenzierten Wohnungsangeboten.

Freiflächenkonzept

- Der zentrale Platz und die Bahnhofsvorflächen sind (klein-)städtisch, urban gestaltet und ermöglichen vielfältige Blickbeziehungen. Zentrales Gestaltungselement ist die vorhandene Topographie, die in Form von Treppen und Rampen, unter Wahrung der Barrierefreiheit, unterschiedliche Bereiche akzentuiert.
- Der zentrale Platz und die Bahnhofsvorflächen werden durch Baumstellungen, unter Einbeziehung der Bestandsbäume, begrünt. Die Eingänge der angrenzenden Gebäude sind sämtlich zum Platz orientiert und erhalten gebäudebezogene Vorzonen.
- Die derzeit stark begrünte Bahnunterführung wird freigestellt und gestalterisch in den Bahnhofsvorplatz integriert. Mit der Einsehbarkeit und ausreichenden Beleuchtung des Durchgangs wird die Steigerung der Akzeptanz gewährleistet. Das erhebliche Gefälle wird durch eine Fahrradgarage mit integrierter Werkstatt bzw. mit einer Theaterbühne (in Erinnerung an eine ehemalige Spielstätte) überwunden.
- Die angrenzenden Wohnquartiere sind autoarm konzipiert. Alle Gebäude sind dabei Nachbarschaften in Form eines kleinen Nachbarschaftsplatzes (mit der Möglichkeit von Gemeinschaftseinrichtungen) zugeordnet und verfügen über halböffentliche Vorzonen oder Vorgärten. Rückwärtig befinden sich jeweils die privaten Gartenflächen der Wohngebäude.
- Das bestehende Wäldchen in zentraler Lage wird vollständig mit seinem markanten Baumbestand erhalten und als Park in das Konzept integriert. Auch für den Fall, dass eine Öffnung der Fläche für die Allgemeinheit nicht umsetzbar sein sollte, ist der Baumbestand in jedem Fall zu erhalten.

Verkehrskonzept / Erschließung / Ruhender Verkehr

- Die äußere Erschließung des Gebietes bleibt unverändert bestehen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie z. B. die Einrichtung einer Fahrradstraße in der Straße Kätnerskamp sind zu begrüßen. Die unterschiedlichen Szenarien des Verkehrskonzeptes sind sämtlich umsetzbar.
- Der ZOB wird westlich der Straße Müllershörn schienenparallel angeordnet und verfügt über eine gemeinsame Überdachung mit dem Bahnsteig, so dass ein unmittelbares und bequemes Umsteigen sichergestellt ist. Die Wartepositionen der Busse werden flächensparend parallel angeordnet.

- Südlich des ZOB wird ein Parkdeck als P+R - Anlage in Kombination mit den Stellplätzen des angrenzenden Wohnquartiers angeordnet, das gleichzeitig als Lärmschutzeinrichtung für die Wohnbebauung dient.
- Die überdachten und bewachten Fahrradparkplätze des ZOB werden beiderseits der Bahnunterführung gleisnah positioniert.
- In den Bahnhofsvorplatz integriert befinden sich Taxi - und K+R - Stellplätze.
- Die einzelnen Wohnquartiere werden jeweils über Wohnwege erschlossen, die ausnahmsweise auch eine kurzzeitige Nutzung für Kfz, beispielsweise zur Anlieferung von Einkäufen, Möbeltransporten oder für geheingeschränkte Bewohner:innen, ermöglicht.
- Der ruhende Verkehr wird in allen Quartieren in zugeordneten Quartiersgaragen angeordnet, so dass der öffentliche Raum den Bewohner:innen und Nutzer:innen zur Verfügung steht.
- Entlang der Wohnwege können zudem Stellplätze für Bewohner:innen mit besonderen Bedarfen angeordnet werden.
- Die bestehende Gebäudereihe entlang der Straße Kätterskamp bleibt unverändert erhalten. Erschließungen über die bestehenden Grundstücke zur neuen westlich angrenzenden Bebauung sind nicht vorgesehen, da eine Umsetzung als kritisch und schwer durchsetzbar eingeschätzt wird.

Entwässerungskonzept

- Das gesamte Oberflächenwasser wird gedrosselt über Gründächer und Freiflächen im Freigefälle dem bestehenden Rückhaltebecken im Bereich Eiderkamp / Müllershörn zugeführt. Die vorhandene offene Führung bleibt unverändert bestehen bzw. wird entsprechend ergänzt.
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Flächen wird soweit möglich vorgesehen.
- Im Bereich der versiegelten Platzbereiche werden Wasserbecken in die Platzgestaltung integriert.

Klimaschutz / Energieversorgung

- Das auf ÖPNV, Fahrräder und Fußgänger ausgerichtete Verkehrskonzept ist ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz in Flintbek.
- Innerhalb der Quartiersgaragen sind Carsharing-Stellplätze und Angebote für Lastenfahrräder mit Ladestationen vorgesehen.
- Sämtliche Dachflächen der neuen Gebäude werden als Gründach in Kombination mit PV konzipiert.
- Das Entwässerungskonzept trägt maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei.
- Durch Ausnutzung der Dachflächen durch PV-Anlagen ist das Betreiben von Wärmepumpen nachhaltig gegeben.

WB "Ortszentrum Flintbek"

Flächenberechnung		Hinweise zur Flächenberechnung:		Bruttobauland	Geltungsbereich	90.774,00	100 %	
1002	Das Nettobauland ist auf den vorgegebenen Geltungsbereich zu beziehen. Die Spalten der Bauabschnitte / Teilbereiche sind entwurfsabhängig zu ergänzen oder frei zu lassen. Bauabschnitte gleich einzelne Teilbereiche, sind durch ein Piktogramm/Markierung in Plänen zu erläutern.			davon Nettobauland		61.380,00	68	
				davon öffentliche Verkehrsflächen		12.294	14	
				davon öffentliche Grünflächen		17.238	19	
				private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)		7.095	11 (vom Nettobauland)	
				private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)		26.658	43 (vom Nettobauland)	
				Größe öffentlicher Platz		6.277	10 (vom Nettobauland)	
		Bauabschnitt A	Bauabschnitt B	Bauabschnitt C	Bauabschnitt D	Bauabschnitt E	Bauabschnitt F	Gesamt m²
Nettobauland		3.484	9.922	5.974	8.304	6.238	5.906	39.828
davon bebaute Fläche (GR)		721	4.916	2.876	3.257	2.482	1.803	16.055
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten (Mobilityhubs als Gebäude in GR eingerechnet)		0	0	0	0	0	0	0
davon private Wohnwege und sonstige versiegelte Flächen / Platzfläche		2.763	3.939	1.266	1.721	1.315	1.517	12.521
davon unversiegelte Freiflächen und Gärten		0	1.067	1.832	3.326	2.441	2.586	11.252
Bruttogeschossfläche		320	13.889	7.495	6.792	7.096	5.406	40.998
überwiegende Anzahl der Vollgeschosse		1	3	3	2	3	3	
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR)		0,21	0,50	0,48	0,39	0,40	0,31	0,40
GRZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO)		1,00	0,89	0,69	0,60	0,61	0,56	0,72
Geschossflächenzahl GFZ		0,09	1,40	1,25	0,82	1,14	0,92	1,03
		Bauabschnitt A	Bauabschnitt B	Bauabschnitt C	Bauabschnitt D	Bauabschnitt E	Bauabschnitt F	
Wohnen und Gewerbe								
BGF Wohnen in m² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse)		0	6.853	3.015	5.942	4.771	5.406	25.987
Anzahl Wohneinheiten neu gesamt		0	68	44	30	50	58	250
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhaus		0	0	0	2	0	0	2
BGF Einfamilien-/Doppelhäuser in m² (Vollgeschosse + ST)		0	0	0	260	0	0	260
Anteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in %			0	0	4	0	0	1
Anzahl WE Reihenhaus		0	0	0	28	0	0	28
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhaus		0	40	20	0	30	34	124
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhaus		0	20	16	0	15	17	68
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhaus		0	8	8	0	5	7	28
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhaus		0	68	44		50	58	220
private Stellplätze		0	50	40	30	50	50	220
Gewerbeflächen / Gemeinbedarf (Größen in Lageplänen anzugeben)		214	2.230	1.011	0	530	0	3.985
Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraum		0	70	10	0	10	0	90,00