



STÄDTBAULICHE LETZIDEE
 und Einbindung in die Umgebung
 Zur Gestaltung eines Ortszentrums Flintbeks im östlich der Bahngleise gelegen, vorgesehenen Areal schlagen wir vor auch den Bahnhof auf die östliche Seite der Bahngleise zu verlagern und so ein Drehrad mit möglichst kurzen Sicht- und Wegebeziehungen zwischen Bahn, einem Busbahnhof, Park + Ride, Fahrradstationen und dem zentralen öffentlichen Leben im Ort zu gewährleisten.
 Hierzu ist geplant in der Achse zwischen Rathaus und dem neu gewählten Bahnhofstandort einen zentralen Platz als neue Ortsmitte zu schaffen. Ein urbanes Bürgerhaus definiert den Platzraum. Das entstehende Bürgerhaus mit Veranstaltungssaal, der Senior trifft, die Bibliothek mit Bücherei, das Restaurant am Platz als Anlaufstellen bieten den Bürgern von Flintbek generationenübergreifend vielfältige Begegnungs- und Vermittlungsmöglichkeiten. Die durch das umfangreiche Angebot entstehende Aufenthaltsqualität laden auch Pendler und Umsteiger ein sich Zeit zum Verweilen zu nehmen. Regelmäßige Veranstaltungen, wie ein Wochenmarkt, Konzerte, einzelne Kinoevents, Tanzfeste, Versammlungen arrangieren das Angebot.
 Städtebaulich ist das Rathaus durch eine offene Sichtachse zum Platz angebunden und bildet orthogonal ein Gegenüber zum Bürgerhaus. Ein Radweg entlang des durch das gesamte Entwicklungsareal führenden Grünzugs verbindet den Hauptplatz mit den neu entstehenden Siedlungsabschnitten des Areals. Hier sollen vor allem Mehrgenerationenhäuser, Wohnformen für Senioren wie am Kämperkamp, sowie bezahlbarer Wohnraum auch für Familien, zumeist in Reihenhäusern vorgesehen entstehen.
 Das in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte umgebaute RepairCafe mit Werkstatt, Ateliers, Heimhandwerk und einem Fahrradladen lädt zum fachbezogenen Austausch ein. Der Nachhaltigkeitgedanken wird hier direkt gelebt. Ein Der Nachhaltigkeitgedanken wird hier direkt gelebt. Ein Der Nachhaltigkeitgedanken wird hier direkt gelebt.

FREIFLÄCHENKONZEPT
 Der zentrale, durchgehende Grünzug mit Radweg sowie Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten verbindet die neuen Quartiere aufweitungen zu kleinen Platzflächen laden zum Verweilen ein. Das bestehende Rathaus wird in den Grünzug eingebunden und ist über das neue Geh- und Radwegenetz verkehrsgünstig angebunden.
 Die baumbestandene Grünfläche südlich des ehemaligen familiä-Geländes bleibt erhalten und wird zentraler Bestandteil des neuen Ortszentrums. Ein Theatron, ein Naturspielplatz für ältere Kinder, eine Bolde- und eine kleine Skateranlage sind hier situiert und beleben den Bereich. Nachdem diese verteilte Grünfläche auch als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen dienen soll, führt eine Steganlage über das Gelände. Zudem wird die vorhandene krautige Vegetationsdecke durch den Steg geschützt und die Bodenverdichtung reduziert.
 Auf der Ebene des Platzes wird für Kleinkinder ein Spielplatz in geschäfts- und restaurannah angeben.
 Zur Förderung der Aufenthaltsqualität wird das gesamte Areal intensiv durchgrünt. Der Artenreichtum wird im Randbereich durch extensive Wiesenflächen und Krautfluren sowie durch die Ausbildung von Biodiversitätsdächern (wechselnde Aufbauhohen bieten artenreiche Flora- und Fauna) gestärkt.
 Das in der Ortsmitte wie auch das Mikroklima werden durch den Umgang mit dem Niederschlagswasser (siehe Entwässerung und Klimaschutz) und der Anbindung des Grünzugs an bestehende Grünachsen gefördert.

VERKEHRSSKONZEPT / ERSCHLIESSUNG
 Beabsichtigt ist den Hauptverkehr zur Erschließung des neuen Entwicklungsareals inklusive ÖPNV mit einem Tempolimit von 30 km/h auf die Müllerschörmatrasse zu legen.
 Durch seine Wendemöglichkeit können alle Buslinien entlang der Müllerschörmatrasse über den im Norden des Zentrums direkt am Bahnhof gelegenen neuen Busbahnhof geführt werden. Auf einen Ring mit Einbahnstraße kann verzichtet werden. Der Kämperkamp und die weiteren Erschließungsstraßen zu den neuen Wohnbaubauabschnitten können so als Fahrrad-, Wohnstraßen oder Wohnwege zu einem verkehrserhöhten Bereich werden.
 Der Öffentliche Übertragverkehr wird über Bahn und Bus abgewickelt. Privatleute nutzen entweder das Park+Ride Angebot mit Mobility-Hubs für Autos oder auch für Fahrer mit entsprechenden Stellplätzen und verschließbaren Einstellgaragen. Direkt neben dem neuen Ortszentrum entsteht so ein praktischer Verkehrsknotenpunkt für die Einwohner Flintbeks und Umgebung. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten werden entlang der Müllerschörmatrasse, unter dem zentralen Hauptplatz und im Zusammenhang mit dem südlich an der Eiderkamp gelegenen Örtchenpark mit Wohnen. Hier wird ebenfalls ein Mobility-Hub angeboten.

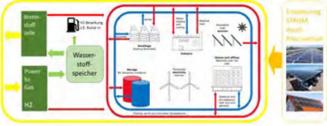
ENTWÄSSERUNG
 - Regenwasserrückhaltung durch Versickerung in belebter Bodenzone: Versickerungsmulden mit Stauschwellen
 - Rigolen und Baumrigolen
 - Vernetzung mit Retentionsflächen bei Starkregenereignissen
 - Wasserrückhaltung durch Ausbildung der Dachbegrünung als Retentionsdach
 - Wasserdurchlässige Beläge: Versickerung und Drosselung des Abflusses

KLIMASCHUTZ
 - Bauliche Umsetzung bevorzugt in Holzbauweise
 - Ausbildung der Dachbegrünung als Retentionsdach
 - Hoher Anteil an Grünflächen und Bäumen
 - Erhöhte Verdunstung durch Ausbildung von Baummulden und Baumrigolen
 - Förderung des ÖPNV und des Radwegenetzes führt zu Reduzierung des PKW-individualverkehrs
 - Dachbegrünung Ausbildung als Biodiversitätsdach (wechselnde Aufbauhohen bieten artenreiche Flora- und Fauna) und gleichzeitig hoher Retention.

Förderung innerörtliches Klima und Stabilisierung Mikroklima:
 - Dachbegrünung Ausbildung als Biodiversitätsdach (wechselnde Aufbauhohen bieten artenreiche Flora- und Fauna) und gleichzeitig hoher Retention
 - Vernetzung mit Retentionsflächen bei Starkregenereignissen
 - Wasserrückhaltung durch Ausbildung der Dachbegrünung als Retentionsdach
 - Wasserdurchlässige Beläge: Pflaster- und Plattenflächen, sowie spezielle Wassergebundene Decken

ENERGIEVERSORGUNG
 Wir schlagen für das neue Areal ein Kältes Nahwärmenetz der fünften Generation vor
 Vor dem Energiepolitischen Hintergrund wird die Einbeziehung einer kommunalen Energieversorgung empfohlen. Mit der Zielsetzung einer Nachhaltigen und zukunftsfähigen Struktur stützt sich das System auf ein Kältes Nahwärmenetz (5 Generation), welches Wärme auf 20°C - 42°C zur Verfügung stellt. Dieses System wird um eine Power to Gas Einheit ergänzt, so dass überschüssiger regenerativer Strom (Eigenproduktion oder Netzbezug) in grünen Wasserstoff gewandelt wird. Aufgrund der hohen Energiedichte bieten sich Speicherung, Mobilität, Back Up System (z.B. Brennstoffzellen) als Abnehmer für den Wasserstoff an. Ergänzt wird das System zur direkten Versorgung und saisonalen Speicherung über dezentrale gebäudebezogene Geothermieanlagen.

- Saisonale Speicherung Geothermie und H2 Speicher
 - Energieverschiebung im Wärmeverbund des Entwicklungsgebietes
 - Power to Gas Abwärme speist den Wärmeverbund
 - PV wo möglich und sinnvoll
 - Bezug von Netzüberschüssen zur Wasserstoffproduktion
 - Anbindung Bestand an den Wärmeverbund durch Hochtemperatur Wärmepumpe
 Back Up über H2 Brennstoffzellen (Strom und Wärme)



Strukturplan M 1:1000



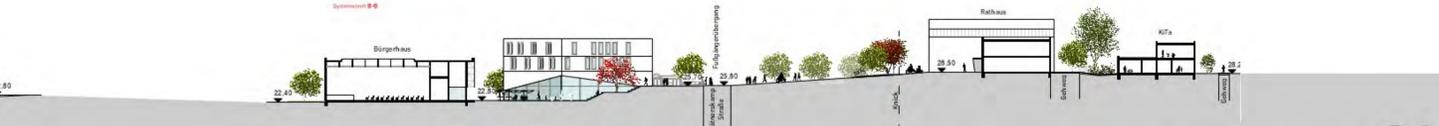
Perspektive 1 - Zentrum



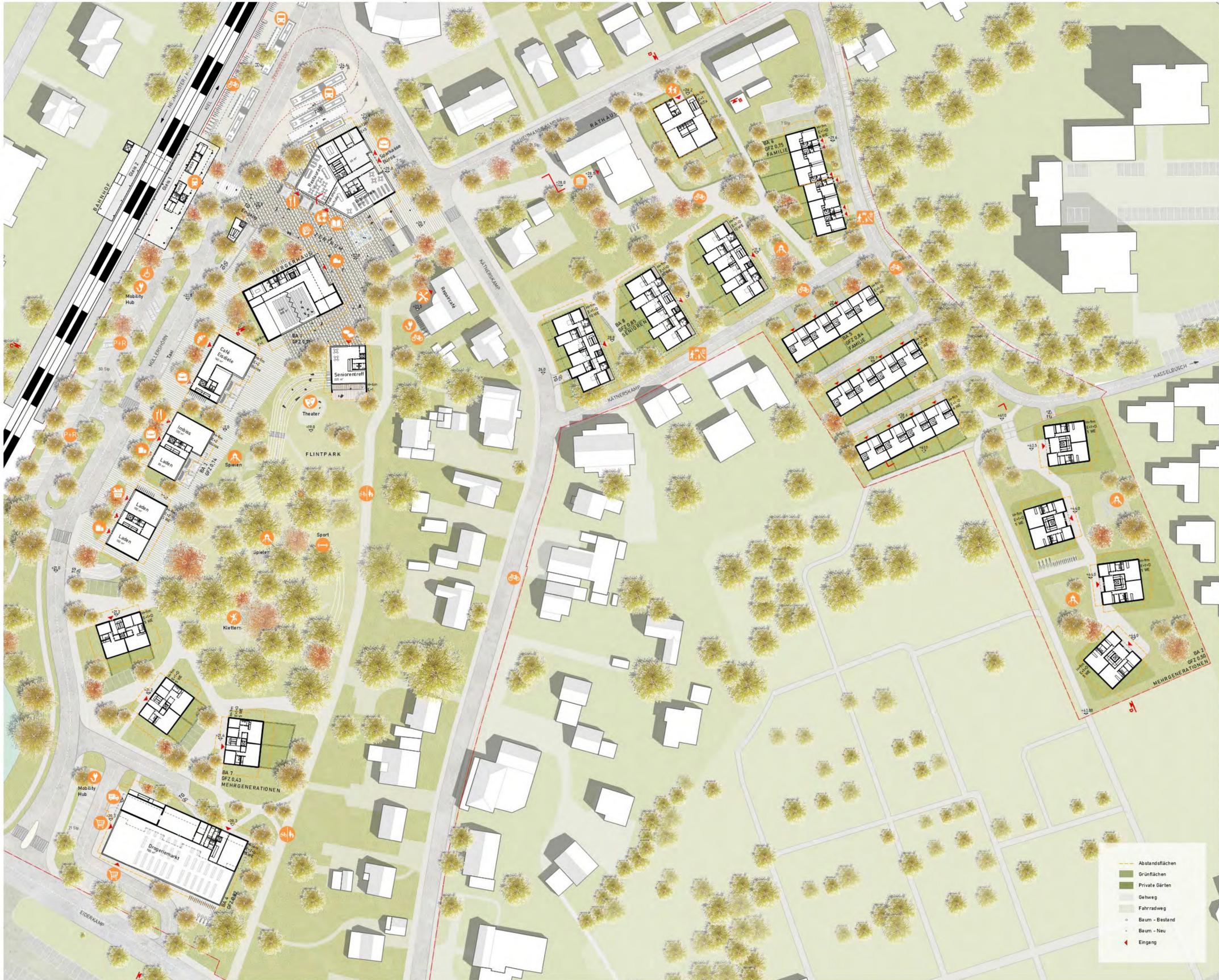
Perspektive 2 - Flintpark



Schnitt A-A M 1:500



Schnitt B-B M 1:500



Städtebaulicher Funktionsplan M 1:500



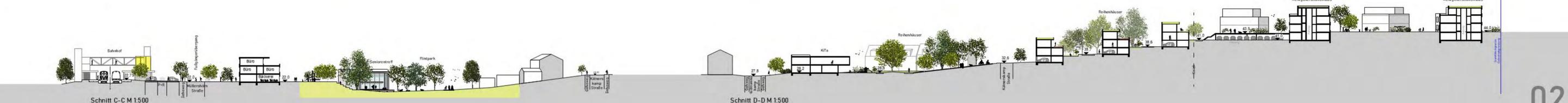
Schnitt 2-2 M 1:100



Schnitt 1-1 M 1:100



Platzgestaltung, Ausschnitt M 1:250



Städtebauliche Leitidee

Der Entwurf schlägt die Aufwertung der Ortsmitte durch eine Verkehrsberuhigung und Platzfolge von Bahnhof bis Rathaus vor. Eine einheitlich gepflasterte Belagsfläche im Straßen- und Fußwegbereich signalisiert Verkehrsberuhigung auf der Müllerhörn und Kätterskamp Straße zwischen Bahnhof und Rathaus. Der Bahnhofplatz, Festplatz und Rathausplatz werden durch ein spezielles Pflaster nochmals hervorgehoben.

Das Grünband ermöglicht den Erhalt der Bestandsbäume und verknüpft Festplatz mit Eiderkamp. Spielbereiche für alle Altersklassen sind hier angesiedelt. Durch kleine Gewerbeeinheiten wird der Außenraum belebt.

Bahnhofplatz

An die Unterführung anschließend wird im tiefen Bereich beidseitig ein aufgeweiteter Bereich vorgeschlagen, der die Sichtbarkeit deutlich verbessert. Über großzügige Treppen erreicht man die neuen Bahnhofsplätze mit Sitzgelegenheiten und überdachten Fahrrad-, Lastenrad- und Scooter-Abstellplätzen.

Kiss&Ride Parkplätze sind beidseitig des Bahnhofs in direkter Nähe zu den Gleisen angeordnet.

Auf der Rathauseite wird die Treppenerschließung durch einen barrierefreien Aufzug ergänzt, auf der anderen Seite kann ein barrierefreier Weg den Höhenunterschied ausgleichen.

Der Fußweg im Bereich der Sparkasse wird aufgeweitet und durch Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten aufgewertet.

Festplatz

Der große Festplatz verknüpft Bahnhofplatz mit Rathausplatz und lädt zum Wochenmarkt, Dorffest und Weihnachtsmarkt ein. Baumbepflanzung, Wasserspiel und Sitzgelegenheiten im westlichen Bereich laden zum Verweilen ein. Richtung Rathaus gleichen Sitzstufen den Niveauunterschied aus und schaffen eine flache Platzfläche. Nach Süd-Osten schafft eine 8% flache Rampe einen barrierearmen Höhenausgleich und dient gleichzeitig als Sitzgelegenheit. Im Süd-Westen wird der Platz durch das neue Stadthaus gefasst, in dem in den Obergeschossen das Bürgerbüro, die Bücherei und die Volkshochschule untergebracht werden. Im Erdgeschoss bespielen Café, Bäckerei, Eisdielen, Imbiss und Veranstaltungsraum den Platz, der zu einem lebendigen Ort wird. Auch der geschlossene Fahrradabstellbereich ist im Erdgeschoss untergebracht.

Rathausplatz

Die Parkplätze auf dem Rathausplatz werden in die Tiefgarage unter dem Stadthaus verlegt. Es entsteht eine freie Platzfläche mit Baumbepflanzung und Sitzplätzen. Sitzstufen gleichen den Niveauunterschied nach Süden aus.

Bebauung

Wir schlagen eine Zeilenüberbauung mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss auf dem ehemaligen familia Gelände bis Eiderkamp vor. Die Zeilenbaukörper sind mit der Giebelfassade parallel zu den Gleisen und Müllershörn gesetzt, nach Osten weiten sich die Zwischenräume auf. Die offene Bebauung ermöglicht Sichtbezüge und verbindet die Grünräume. Durch die Satteldächer entsteht die Verknüpfung zur Bestandsbebauung. Die Giebelfassaden werden als Schauffassaden ausgebildet. Auf dem ehemaligen familia Gelände werden die Gebäude nicht unterkellert, um die hohen Kosten für das Entfernen der Pfähle zu vermeiden.

In Fortsetzung der Sackgasse Kätterskamp schlagen wir vier Zeilenbaukörper mit Dachgeschoss vor, der hochwertige Grünbereich bleibt dabei erhalten.

Das bestehende Gebäude zwischen Müllershörn und Eiderkamp soll erhalten werden. Zwischen diesem und Eiderkamp wird ein Baukörper mit Drogeriemarkt und Bordesholmer Sparkasse vorgeschlagen.

Die Doppelhausbebauung verdichtet die tiefen Grundstücke entlang Kätterskamp. Zwischen der Sackgasse Kätterskamp und Heitmannskamp schlagen wir eine dreigeschossige punktförmige Wohnbebauung in der Körnung der Bestandsbebauung vor. Kleine Plätze, Spiel- und Grünbereiche werden ausgebildet.

Freiflächenkonzept

Zwischen Festplatz und Eiderkamp entsteht ein großzügiges Grün- und Spielband. Es wird umlaufend durch eine Sitzbank gesäumt und integriert unterschiedliche Spielbereiche: Tischtennis, Boule, Skating, Kraftsportbereich für Jugendliche und Mobilisationsbereich für ältere Menschen sowie Sitzbereich für Café und Imbiss. Das Spielband ist niedriger als die Umgebung und dient auch der Versickerung. Ein Großteil der Bestandsbäume können erhalten bleiben. Für die Wohnbebauung entsteht ein Pufferraum zu den Gleisen.

Im Erdgeschoss sind am Spielband kleinere gewerbliche Einheiten angeordnet. Zwischen den Zeilen liegen halbprivate Grünräume mit Kleinkinderspielflächen und Mietergärten. Im Übergang zu den kürzeren Zeilengebäuden im Süden liegt ein großer Spielplatz. Hier kreuzen sich die rückwärtigen Fußwege.

Die hochwertigen Grünflächen südlich des ehemaligen familia Geländes und nördlich des Friedhofs bei der Sackgasse Kätterskamp werden erhalten.

Verkehrskonzept

Die Müllershörn Straße wird leicht nach Westen verlegt und verläuft parallel zu den Gleisen.

An den Bahnsteig schließt niveaugleich die barrierefreie Bushaltestelle an. Bushaldebereich, Fahrbahn und großzügiger Fahrradweg verknüpfen Bahnhof mit Eiderkamp. An den Radweg schließt das grüne Spielband an und verläuft über die gesamte Länge der Müllershörn Straße von Eiderkamp bis zum Festplatz.

Zwischen Spielband und Bebauung verläuft ein gemeinschaftlich genutzter Fuß-Rad-Weg als Shared Space, von dem aus die neue Bebauung auf dem ehemaligen familia Gelände erschlossen wird. PKW Nutzung in Form von Anlieferung ist im Schrittempo erlaubt, geparkt wird ausschließlich unterhalb der südlichen Zeilenbebauung, wo keine Pfähle liegen.

Öffentliches Parken: Unter dem Stadthaus liegt die Tiefgarage, die neben 50 Park&Ride Parkplätzen auch Stellplätze für das Rathaus und das Betreute Wohnen beherbergt.

Parallel zu Kätterskamp wird ein Erschließungsweg als Shared Space durch die tiefen Privatgrundstücke vorgeschlagen, der die Doppelhausbebauung erschließt.

Die neue Zeilenüberbauung nördlich des Friedhofs wird über einen möglichst barrierefreien Weg mit 7,6% erschlossen.

Entwässerung

Das Grünband entlang Müllershörn liegt tiefer als die Umgebung und kann zur Versickerung und Regenrückhaltung genutzt werden. Auch die großen bestehenden Grünflächen dienen der Versickerung. Flachdächer werden begrünt.

Klimaschutz/Energieversorgung

Für ein klimaneutrales Heizsystem auf Basis erneuerbarer Energien sind konsequent Niedertemperaturheizungen und Frischwarmwasserbereitung sowie kurze Leitungswege innerhalb der Gebäude ausschlaggebend. Die Dächer sollen vollflächig mit Photovoltaik gedeckt werden.

Im Bereich der neuen Bauungen werden versiegelte Flächen minimiert und ein hoher Grünanteil vorgeschlagen, der der Versickerung dient und im Sommer einer Überhitzung entgegen wirkt.

Die Gebäude werden kompakt, mit hochwertiger Dämmung erstellt. Baumaterialien mit hoher Speichermasse können am Tag Wärme aufnehmen und durch Querlüftung in der Nacht abkühlen.

Flachdächer und Fassadenbereiche werden begrünt und bringen Verschattung und Verdunstungskühle.

Flächenberechnung

1004

Hinweise zur Flächenberechnung:

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.

Bruttobauland	Geltungsbereich	51.076,00	100 %
davon Nettobauland		28.371,00	55,55%
davon öffentliche Verkehrsflächen		16.770	32,83%
davon öffentliche Grünflächen		5.935	11,62%
private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)		1.830	6,45%
private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)		15.428	54,38%
Größe öffentlicher Platz		3.308	

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Bauabschnitt 5	Bauabschnitt 6	Bauabschnitt 7	Bauabschnitt 8	Gesamt m ²
Nettobauland	8.052	3.340	9.840	4.559	2.580	0	0	0	28.371
davon bebaute Fläche (GR)	3.707	840	2.699	1.096	627	0	0	0	8.969
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten	216	805	136	792	195	0	0	0	2.144
davon private Wohnwege und sonstige versiegelte Flächen	721	0	810	0	299	0	0	0	1.830
davon unversiegelte Freiflächen und Gärten	3.408	1.695	6.195	2.671	1.459	0	0	0	15.428
Bruttogeschossfläche	14.325	1.300	7.901	3.176	1.880	0	0	0	28.582
überwiegende Anzahl der Vollgeschosse	3	1	3	2	3	0	0	0	
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR)	0,46	0,25	0,27	0,24	0,24	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0,32
GRZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO)	0,58	0,49	0,37	0,41	0,43	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0,00
Geschossflächenzahl GFZ	1,78	0,39	0,80	0,70	0,73	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	1,01
	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Bauabschnitt 5	Bauabschnitt 6	Bauabschnitt 7	Bauabschnitt 8	
Wohnen und Gewerbe									
BGF Wohnen in m ² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse)	11.829	0	7.901	3.176	1.880	0	0	0	24.786
Anzahl Wohneinheiten neu gesamt	128	0	78	0	18	0	0	0	224
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhaus	0	0	0	16	0	0	0	0	16
BGF Einfamilien-/Doppelhäuser in m ² (Vollgeschosse + ST)	0	0	0	3.176	0	0	0	0	3.176
Anteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in %	0	0	0	100	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	13
Anzahl WE Reihenhäuser	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhaus	51	0	22	0	0	0	0	0	73
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhaus	46	0	32	0	12	0	0	0	90
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhaus	31	0	24	0	6	0	0	0	61
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhaus	128	0	78	0	18	0	0	0	224
private Stellplätze	97	20	65	32	15				229
Gewerbeflächen (Größen in Lageplänen anzugeben)	2.496	1.300	0	0	0	0	0	0	3.796
Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraum	71	0	6	0	8	0			85,00