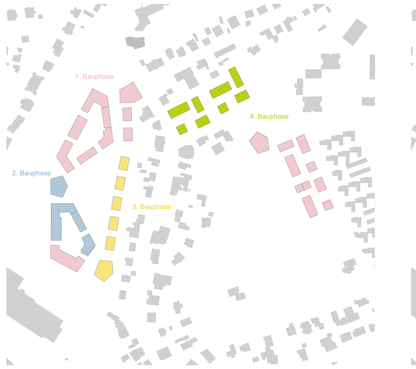
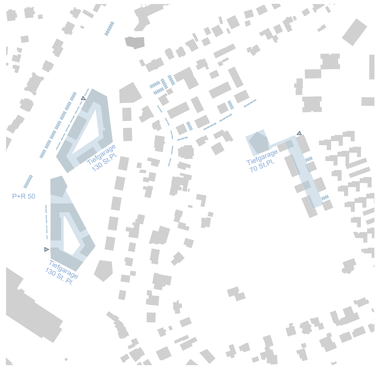
Lageplan 1:1000

Perspektive Anger

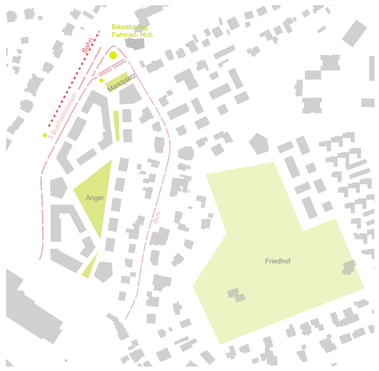


Piktogramm Bauphasen



Piktogramm ruhender Verkehr

Piktogramm Abstandsflächen



Piktogramm Freiraum + Mobilität

Städtebauliche Leitidee u. Einbindung in die Umgebung.

Das Konzept „Neue Mitte Flintbek" sieht im Bereich des zentralen Wettbewerbsgebietes eine starke, städtebauliche Arrondierung vor. Diese Arrondierung besteht aus drei wesentlichen Elementen: dem neuen Marktplatz mit zwei Sondergebäuden im Norden, dem Gemeindeanger im Zentrum und einer klar ausgebildeten Gebäudekante zur Bahn im Westen des Gebietes.

Das Ziel des Konzeptes ist es, so ein neues, zentrales Stück Stadt für die Gemeinde Flintbek entstehen zu lassen. Durch die städtebauliche Setzung mit zwei aufgebrochenen Blockrändern wird eine klare Zonierung zwischen Außen und Innen, privat und öffentlich, vorne und hinten geschaffen. Beide Stadtblöcke gruppieren sich um den autofreien Gemeindeanger im Zentrum, der als zentrale Grünfläche für das neue Stadtzentrum und die umliegenden Quartiere fungiert. Die Eingänge ins Gebiet werden durch jeweils einen größeren Solitär markiert. Entlang der Ostseite des Gemeindeangers wird die Kornung der Bestandsgebäude aufgenommen und das Ensemble ergänzt.

Auf den Grundstücken entlang des Kätnerskamp und des Friedhofs entstehen vier offene Wohnhöfe, die sich in Maßstab und Geschossigkeit dem Bestand anpassen. Ergänzt werden diese durch einen Solitär im Norden des Friedhofs.

Ein wichtiges Element ist der Marktplatz im Norden des Wettbewerbsgebietes – er stellt die Verbindung zwischen der „Neuen Mitte Flintbek" und dem Bahnhof dar. Gefasst wird dieser von zwei Sondergebäuden. Im westlichen soll neben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss Raum für eine Baugemeinschaft entstehen. Der östliche Solitär bietet Platz für eine Bibliothek und ein Gemeindezentrum, sowie Räume für Veranstaltung und mögliche Flächen für die Verwaltung. Auf den Baufeldern südlich und östlich des Marktplatzes befinden sich unterschiedlichste Wohnungstypologien – vom Doppel- und Reihenhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau. Diese unterschiedlichen Typologien sollen für Menschen in jeder Phase ihres Lebens Möglichkeiten zum Wohnen und zur Aneignung bieten. Als Mehrgenerationenquartier soll die „Neue Mitte Flintbek" Raum für altersgerechtes und altersgerechtes Wohnen schaffen.

Die Identität des Quartieres wird von der kleinteiligen Parzellierung der Blockränder und den unterschiedlichen Arten von Dächern und Dachnutzung. Die kleinteilige Parzellierung der Fassaden soll hierbei für ein heterogenes Fassadenbild im Quartier sorgen, während das Zusammenspiel von genutzten Flachdächern und giebelständigen Satteldächern für eine eigenständige Hohenentwicklung des Quartieres sorgt.

Die „Neue Mitte Flintbek" soll in fünf Phasen entstehen. Die erste Phase bilden das Bahnhofsumfeld im Norden, der Marktplatz, das Areal des Profamilienmarktes, sowie das Gegenüber des Nahversorgers im Süden. In dieser Phase sollen alle wichtigen Infrastrukturen des neuen Zentrums entstehen. Parallel hierzu können der Solitär und die beiden offenen Wohnhöfe östlich des Friedhofs entwickelt werden. Die zweite Phase bildet der Bereich im Westen des Plangebietes, hier besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Solitärs am Müllershorn. Den Abschluss bilden der Gemeindeanger und die Gebäude im Osten des zentralen Gebietes, sowie die beiden Wohnhöfe am Kätnerskamp

Freiflächenkonzept.

Mit dem Quartier „Neue Mitte Flintbek" entsteht eine zentrale Freiraumspange als Grünverbindung von der Bahnhofsunterführung über den Vorplatz beim Seniorenwohnen zum zentralen neuen Marktplatz hin. Von dort führt ein grün geprägter Anger bis zum südlichen Nahversorger. In den weiteren Entwicklungsphasen wird auch gleichzeitig die Vernetzung zum Friedhof gestärkt, dieser stärker erlebbar gemacht.

Es entstehen unterschiedliche Freiraumtypologien mit verschiedenen Atmosphären.

Der Marktplatz wird als multifunktionaler Platz, welcher auch für Veranstaltungen und Märkte genutzt werden kann, ausgebildet. Gleichzeitig entsteht hier ein angenehmer Verweilort unter einem lichten Baumhain, auch wenn keine Veranstaltungen stattfinden. Ein Fontainenfeld sorgt für Erfrischung im Sommer und ist beliebt bei Kindern. Von einer Sitztreppe aus kann man das Treiben auf dem Platz beobachten. Der Platz soll aus regionaltypischen Materialien und Farbigkeit ausgebildet werden. Die großzügigen Grünflächen werden als naturnahe Wiesenflächen ausgebildet.

Durch Nutzung der Topographie ist eine offene Führung und Versickerung von Regenwasser möglich. Das bestehende kleine Wäldchen wird in die Planung integriert. Auf der östlichen Seite entsteht ein Spielband mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen.

Der Vorplatz zum Seniorenwohnen wird mit dem Fokus auf einer grüngeprägten Bepflanzung mit Staudenansaaten und lockeren mehrstämmigen Bäumen vorgeschlagen. Für beide Unterführungen, sowohl ostseitig als auch westseitig der Gleise wird die Kombination einer Treppen- und einer Rampenanlage vorgesehen. Beide Seiten der Unterführungen öffnen sich großzügig in den Stadtraum. Durch den Einsatz von Baumen und Begrünung entstehen Orientierung und Sichtbezüge.

Verkehrskonzept/Erschließung, ruhender Verkehr

Der neue Stadtbaustein wird mit einem Fokus auf einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Die Lage am Bahnhaltepunkt bietet die Chance die unterschiedlichen Verkehrsmittel miteinander zu verknüpfen und den öffentlichen Verkehr, sowie den Radverkehr zu stärken.

Die Lage des Marktplatzes wird mit der Nutzung eines ZOB verbunden, gleichzeitig befindet sich hier eine zentrale Abstellmöglichkeit für Fahrräder, sowie ein Bike- Sharing Angebot. Der zentrale Bereich zwischen Bahnhofsunterführung bis zum Marktplatz wird als Begegnungszone vorgeschlagen. Durch einen ebenerdigen Belag soll ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer entstehen.

Im Sinne einer Verknüpfung der Verkehrsarten werden zu den Bahngleisen hin 50 Park + Ride Stellplätze vorgesehen. Auf ganzer Länge werden auch Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr wird in drei dezentralen Tiefgaragen untergebracht. Besucherstellplätze befinden sich entlang der Straßen Müllershörn und Kätnerskamp. Der zentrale Anger ist frei von PKW- Verkehr.

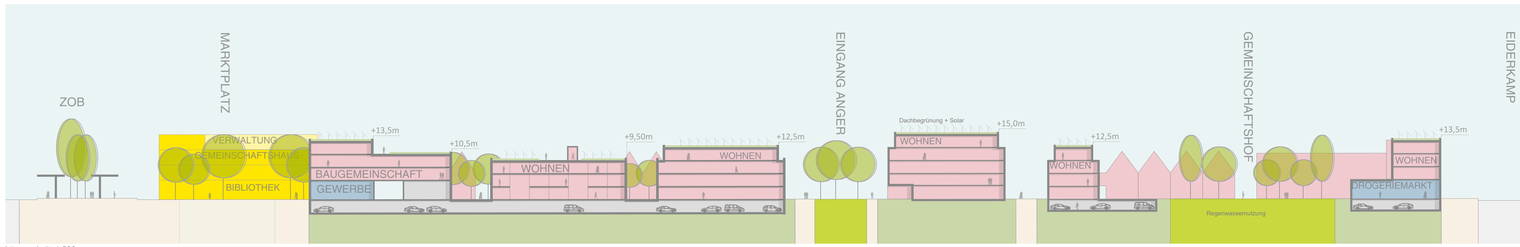
Klimaschutz/ Entwässerung

Durch die vorgeschlagene kompakte Bauform werden möglichst wenig Flächen versiegelt und eine Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad gefördert.

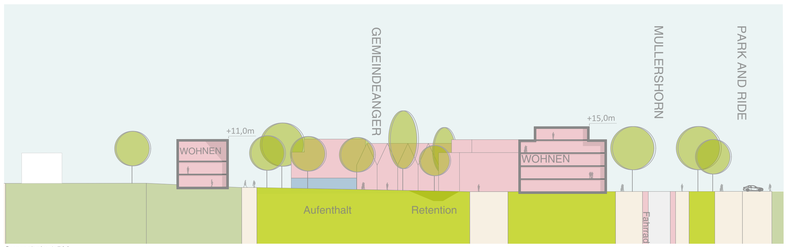
Die Flachdächer der Gebäude sind für eine extensive Dachbegrünung und Nutzung mit Photovoltaik vorgesehen. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung ist wünschenswert.

Durch den Erhalt wertvoller Bestandsbäume sowie zahlreicher Neupflanzungen hitzeverträglicher Baumarten entsteht ein hoher Grad an Verschattung, bzw. lichter Schatten.

Es ist vorgesehen das Regenwasser möglichst oberflächlich zu führen um einen hohen Grad an Verdunstung zu erzielen, und dann der Versickerung zuzuführen.



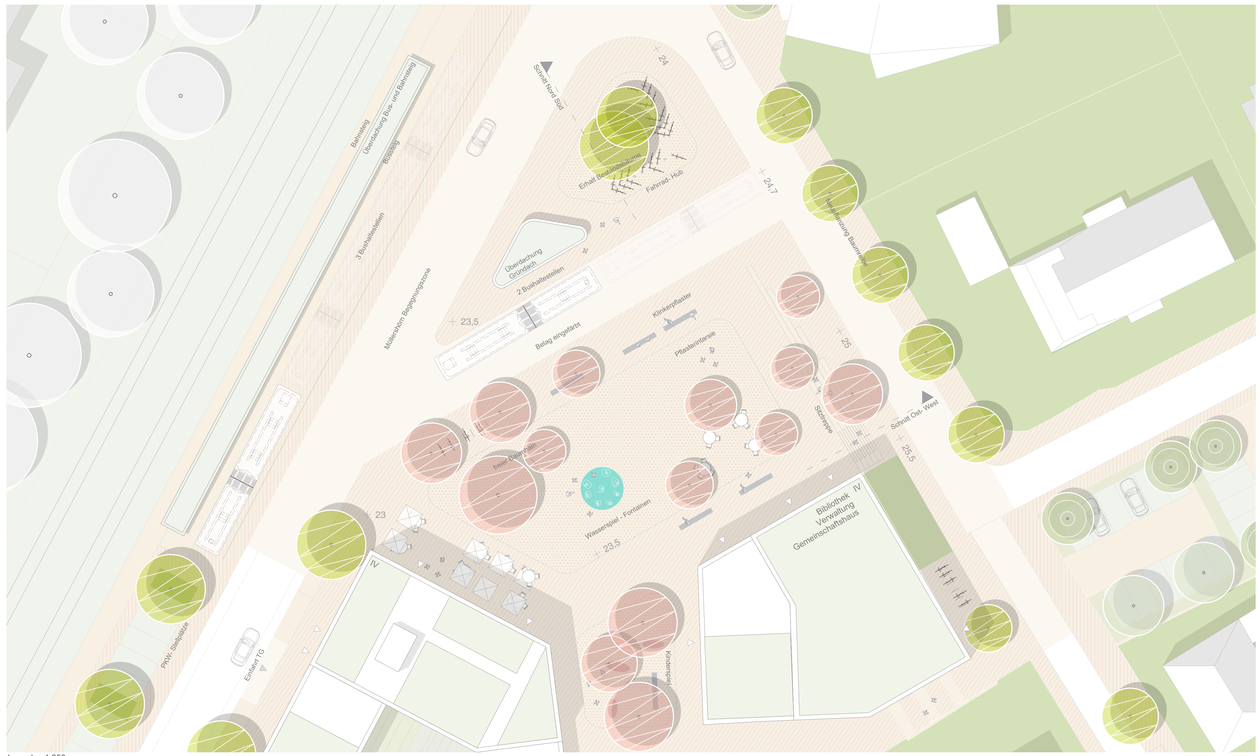
Längsschnitt 1:500



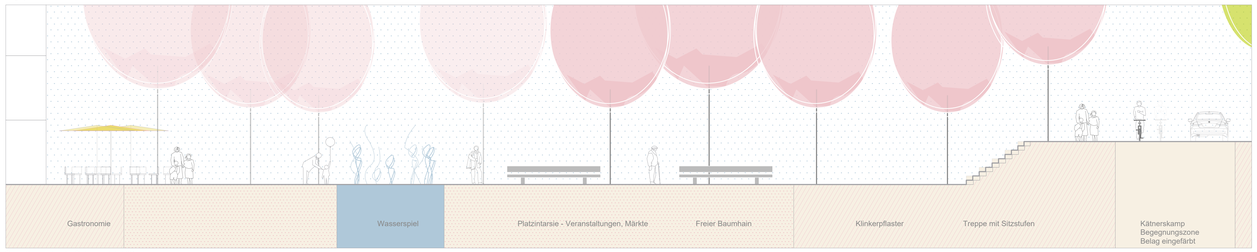
Querschnitt 1:500

Lageplan 1:500

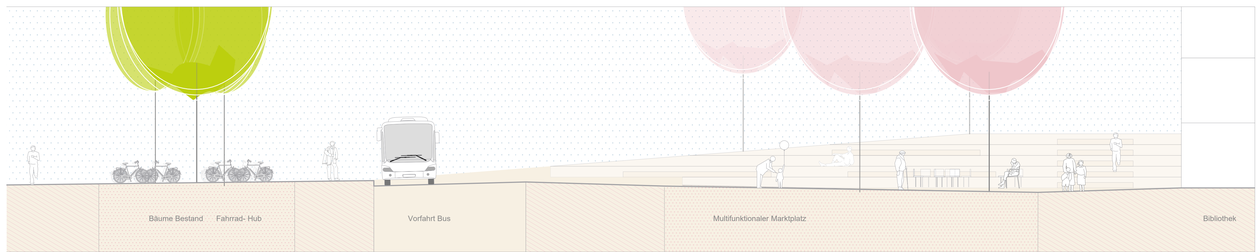
Perspektive Marktplatz



Lageplan 1:250



Schnitt Marktplatz Ost- West 1:100



Schnitt Marktplatz Nord- Süd 1:100

Erläuterungstext

Städtebauliche Leitidee u. Einbindung in die Umgebung

Das Konzept „Neue Mitte Flintbek“ sieht im Bereich des zentralen Wettbewerbsgebietes eine starke, städtebauliche Arrondierung vor. Diese Arrondierung besteht aus drei wesentlichen Elementen: dem neuen Marktplatz mit zwei Sondergebäuden im Norden, dem Gemeindeanger im Zentrum und einer klar ausgebildeten Gebäudekante zur Bahn im Westen des Gebietes.

Das Ziel des Konzeptes ist es, so ein neues, zentrales Stück Stadt für die Gemeinde Flintbek entstehen zu lassen. Durch die städtebauliche Setzung mit zwei aufgebrochenen Blockrändern wird eine klare Zonierung zwischen Außen und Innen, privat und öffentlich, vorne und hinten geschaffen. Beide Stadtblöcke gruppieren sich um den autofreien Gemeindeanger im Zentrum, der als zentrale Grünfläche für das neue Stadtzentrum und die umliegenden Quartiere fungiert. Die Eingänge ins Gebiet werden durch jeweils einen größeren Solitär markiert. Entlang der Ostseite des Gemeindeangers wird die Körnung der Bestandsgebäude aufgenommen und das Ensemble ergänzt.

Auf den Grundstücken entlang des Kätnerskamp und des Friedhofs entstehen vier offene Wohnhöfe, die sich in Maßstab und Geschossigkeit dem Bestand anpassen. Ergänzt werden diese durch einen Solitär im Norden des Friedhofs.

Ein wichtiges Element ist der Marktplatz im Norden des Wettbewerbsgebietes – er stellt die Verbindung zwischen der „Neuen Mitte Flintbek“ und dem Bahnhof dar. Gefasst wird dieser von zwei Sondergebäuden. Im westlichen soll neben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss Raum für eine Baugemeinschaft entstehen. Der östliche Solitär bietet Platz für eine Bibliothek und ein Gemeindezentrum, sowie Räume für Veranstaltung und mögliche Flächen für die Verwaltung. Auf den Baufeldern südlich und östlich des Marktplatzes befinden sich unterschiedlichste Wohnungstypologien – vom Doppel- und Reihenhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau. Diese unterschiedlichen Typologien sollen für Menschen in jeder Phase Ihres Lebens Möglichkeiten zum Wohnen und zur Aneignung bieten. Als Mehrgenerationenquartier soll die „Neue Mitte Flintbek“ Raum für altersgerechtes und alternsgerechtes Wohnen schaffen.

Die Identität des Quartieres wird von der kleinteiligen Parzellierung der Blockränder und den unterschiedlichen Arten von Dächern und Dachnutzung. Die kleinteilige Parzellierung der Fassaden soll hierbei für ein heterogenes Fassadenbild im Quartier sorgen, während das Zusammenspiel von genutzten Flachdächern und giebelständigen Satteldächern für eine eigenständige Höhenentwicklung des Quartieres sorgt.

Die „Neue Mitte Flintbek“ soll in fünf Phasen entstehen. Die erste Phase bilden das Bahnhofsumfeld im Norden, der Marktplatz, das Areal des Profamiliamarktes, sowie das Gegenüber des Nahversorgers im Süden. In dieser Phase sollen alle wichtigen Infrastrukturen des neuen Zentrums entstehen. Parallel hierzu können der Solitär und die beiden offenen Wohnhöfe östlich des Friedhofs entwickelt werden. Die zweite Phase bildet der Bereich im Westen des Plangebietes, hier besteht auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Solitärs am Müllershörn. Den Abschluss bilden der Gemeindeanger und die Gebäude im Osten des zentralen Gebietes, sowie die beiden Wohnhöfe am Kätnerskamp

Freiflächenkonzept

Mit dem Quartier „Neue Mitte Flintbek“ entsteht eine zentrale Freiraumspange als Grünverbindung von der Bahnhofsunterführung über den Vorplatz beim Seniorenwohnen zum zentralen neuen Marktplatz hin. Von dort führt ein grün geprägter Anger bis zum südlichen Nahversorger. In den weiteren Entwicklungsphasen wird auch gleichzeitig die Vernetzung zum Friedhof gestärkt, dieser stärker erlebbar gemacht.

Es entstehen unterschiedliche Freiraumtypologien mit verschiedenen Atmosphären.

Der Marktplatz wird als multifunktionaler Platz, welcher auch für Veranstaltungen und Märkte genutzt werden kann, ausgebildet. Gleichzeitig entsteht hier ein angenehmer Verweilort unter einem lichten Baumhain, auch wenn keine Veranstaltungen stattfinden. Ein Fontainenfeld sorgt für Erfrischung im Sommer und ist beliebt bei Kindern. Von einer Sitztreppe aus kann man das Treiben auf dem Platz beobachten. Der Platz soll aus

regionaltypischen Materialien und Farbigkeit ausgebildet werden. Die großzügigen Grünflächen werden als naturnahe Wiesenflächen ausgebildet.

Durch Nutzung der Topographie ist eine offene Führung und Versickerung von Regenwasser möglich. Das bestehende kleine Wäldchen wird in die Planung integriert. Auf der östlichen Seite entsteht ein Spielband mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen.

Der Vorplatz zum Seniorenwohnen wird mit dem Fokus auf einer grüngeprägten Bepflanzung mit Staudenansaaten und lockeren mehrstämmigen Bäumen vorgeschlagen. Für beide Unterführungen, sowohl ostseitig als auch westseitig der Gleise wird die Kombination einer Treppen- und einer Rampenanlage vorgesehen. Beide Seiten der Unterführungen öffnen sich großzügig in den Stadtraum. Durch den Einsatz von Bäumen und Begrünung entstehen Orientierung und Sichtbezüge.

Verkehrskonzept/Erschließung, ruhender Verkehr

Der neue Stadtbaustein wird mit einem Fokus auf einer Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ausgebildet. Die Lage am Bahnhaltepunkt bietet die Chance die unterschiedlichen Verkehrsmittel miteinander zu verknüpfen und den öffentlichen Verkehr, sowie den Radverkehr zu stärken.

Die Lage des Marktplatzes wird mit der Nutzung eines ZOB verbunden, gleichzeitig befindet sich hier eine zentrale Abstellmöglichkeit für Fahrräder, sowie ein Bike- Sharing Angebot. Der zentrale Bereich zwischen Bahnhofsunterführung bis zum Marktplatz wird als Begegnungszone vorgeschlagen. Durch einen ebenerdigen Belag soll ein Miteinander der Verkehrsteilnehmer entstehen.

Im Sinne einer Verknüpfung der Verkehrsarten werden zu den Bahngleisen hin 50 Park + Ride Stellplätze vorgesehen. Auf ganzer Länge werden auch Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr wird in drei dezentralen Tiefgaragen untergebracht. Besucherstellplätze befinden sich entlang der Straßen Müllershörn und Kätnerskamp. Der zentrale Anger ist frei von PKW- Verkehr.

Klimaschutz/ Entwässerung

Durch die vorgeschlagene kompakte Bauform werden möglichst wenig Flächen versiegelt und eine Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad gefördert.

Die Flachdächer der Gebäude sind für eine extensive Dachbegrünung und Nutzung mit Photovoltaik vorgesehen. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung ist wünschenswert.

Durch den Erhalt wertvoller Bestandsbäume sowie zahlreicher Neupflanzungen hitzeverträglicher Baumarten entsteht ein hoher Grad an Verschattung, bzw. lichter Schatten.

Es ist vorgesehen das Regenwasser möglichst oberflächlich zu führen um einen hohen Grad an Verdunstung zu erzielen, und dann der Versickerung zuzuführen. Das anfallende Regenwasser soll möglichst vor Ort versickern, überschüssige Regenmengen können ins das Retentionsbecken an der Müllershörn geleitet werden.

Flächenberechnung

1005

Hinweise zur Flächenberechnung:

Bruttobauland	9,00	100 %
davon Nettobauland		57.613
davon öffentliche Verkehrsflächen		16.186
davon öffentliche Grünflächen		9.856
private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)		4.076
private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)		13.785
Größe öffentlicher Platz		2.500

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 1.1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Gesamt m²
Nettobauland	24.008	10.652	5.035	8.161	9.758	57.613
davon bebaute Fläche (GR)	4.422	2.369	2.101	1.911	1.608	12.411
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten	10.024	1.013	1.035	2.162	798	15.032
von private Wohnwege und sonstige versiegelte Flächen	362	895	265	400	55	1.978
davon unversiegelte Freiflächen und Gärten	2.823	4.671	1.560	3.125	7.297	19.476
Bruttogeschossfläche	11.932	7.177	7.430	5.022	5.614	37.175
überwiegende Anzahl der Vollgeschosse	3	3	3	3	3	15
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR)	0,18	0,22	0,42	0,23	0,16	0,22
RZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO	0,62	0,40	0,68	0,55	0,25	0,51
Geschossflächenzahl GFZ	0,50	0,67	1,48	0,62	0,58	0,65

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 1.1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	
Wohnen und Gewerbe						
BGF Wohnen in m² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse)	9.666	7.177	7.430	5.022	5.614	34.909
Anzahl Wohneinheiten neu gesamt	75	60	63	41	54	293
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhaus	0	4	0	4	0	8
GF Einfamilien-/Doppelhäuser in m² (Vollgeschosse + ST)	0	540	0	540	0	1.080
nteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in %	0		0	28	0	3
Anzahl WE Reihenhaus	8	6	4	7	0	25
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhaus	30	14	29	10	5	58
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhaus	27	27	20	16	35	98
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhaus	10	9	14	4	14	41
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhaus	67	50	63	30	54	264
private Stellplätze	130	60	136	30	in BA1 und BA2	356
Gewerbeflächen (Größen in Lageplänen anzugeben)	1.290	0	0	0	0	1.290
Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraum	63	5	7	10	0	85,00