

Flächenberechnung	Hinweise zur Flächenberechnung:				Bruttobauland Geltungsbereich			9,00	100 %
1006							davon Nettobauland	,	38.030
						(aavon Nettobauland		38.030
	Das Nettobauland ist auf den vorgegebenen Geltungsbereich zu beziehen. Die Spalten der Baubschnitte / Teilbereiche sind entwurfsabhängig zu ergänzen oder frei zu lassen.				davon öffentliche Verkehrsflächen				10.289
					davon öffentliche Grünflächen				14.977
				s sind durch sin		private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)			2.088
	Bauabschnitte gleich einzelne Teilbereiche, sind durch ein Piktogramm/Markierung in Plänen zu erläutern.				private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)				1.290
					Größe öffentlicher Platz				2.687
	Bauabschnitt 1 Bauabschnitt 2 Bauabschnitt 3 Bauabschnitt 4				Bauabschnitt 5 Bauabschnitt 6 Bauabschnitt 7				
	zentraler Platz	Bahnhof	ZOB - Bus- Endhaltstelle	nachhaltige Fußgängerzone	Wohnbebauung am Platz Mehrgenerationenq uartier	Wohnbebauung Friedhof	Rathaus + alter Bahnhof		Gesamt m²
Nettobauland	2.687	4.499	5.168	4.323	4.549	9.997	6.807		38.030
davon bebaute Fläche (GR	0	2.394	679	0	2.088	1.660	286		7.107
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrte	n 0	1.000	1.765	1.258	2.088	1.885	2.293		10.289
davon private Wohnwege und sonstige versiegelte Fläche	n 2.507		0	1.758		824	3.857		9.428
davon unversiegelte Freiflächen und Gärte			5.735	1.307		5.735			14.977
Bruttogeschossfläche		3.112	679		6.725	6.295	0		16.812
überwiegende Anzahl der Vollgeschoss	e 0	1	1	0	3	4	0		
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR	0,00	0,53	0,13	0,00	0,46	0,17	0,04		0,19
GRZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNV	0,93	0,75	0,47	0,70	1,02	0,44	0,95		0,00
Geschossflächenzahl GF.	Z 0,00	0,69	0,13	0,00	1,48	0,63	0,00		0,44
	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Bauabschnitt 5	Bauabschnitt 6	Bauabschnitt 7		
Wohnen und Gewerbe									
BGF Wohnen in m ² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse	e) 0	0	0	0	6.725	6.295	0		13.020
Anzahl Wohneinheiten neu gesam	U	0	0	0	64	56	0		120
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhau	U	0	0	0	0	0	0		0
BGF Einfamilien-/Doppelhäuser in m² (Vollgeschosse + ST	J 0	0	0	0	0	0	0		0
Anteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in 9	U	0	0	0	0	0	0		0
Anzahl WE Reihenhau	s 0	0	0	0	0	0	0		0
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhau	s 0	0	0	0	24	14	0		38
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhau	s 0	0	0	0	23	35	0		58
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhau	U	0	0	0	16	7	0		23
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhau	s 0	0	0	0	64	56	0		120
private Stellplätz	е 0	0	0	0	74	52	0		126
Gewerbeflächen (Größen in Lageplänen anzugeber	0	2.394	0	0	358	0	0		2.752
Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraur	n						ſ		48,00
	_						L		

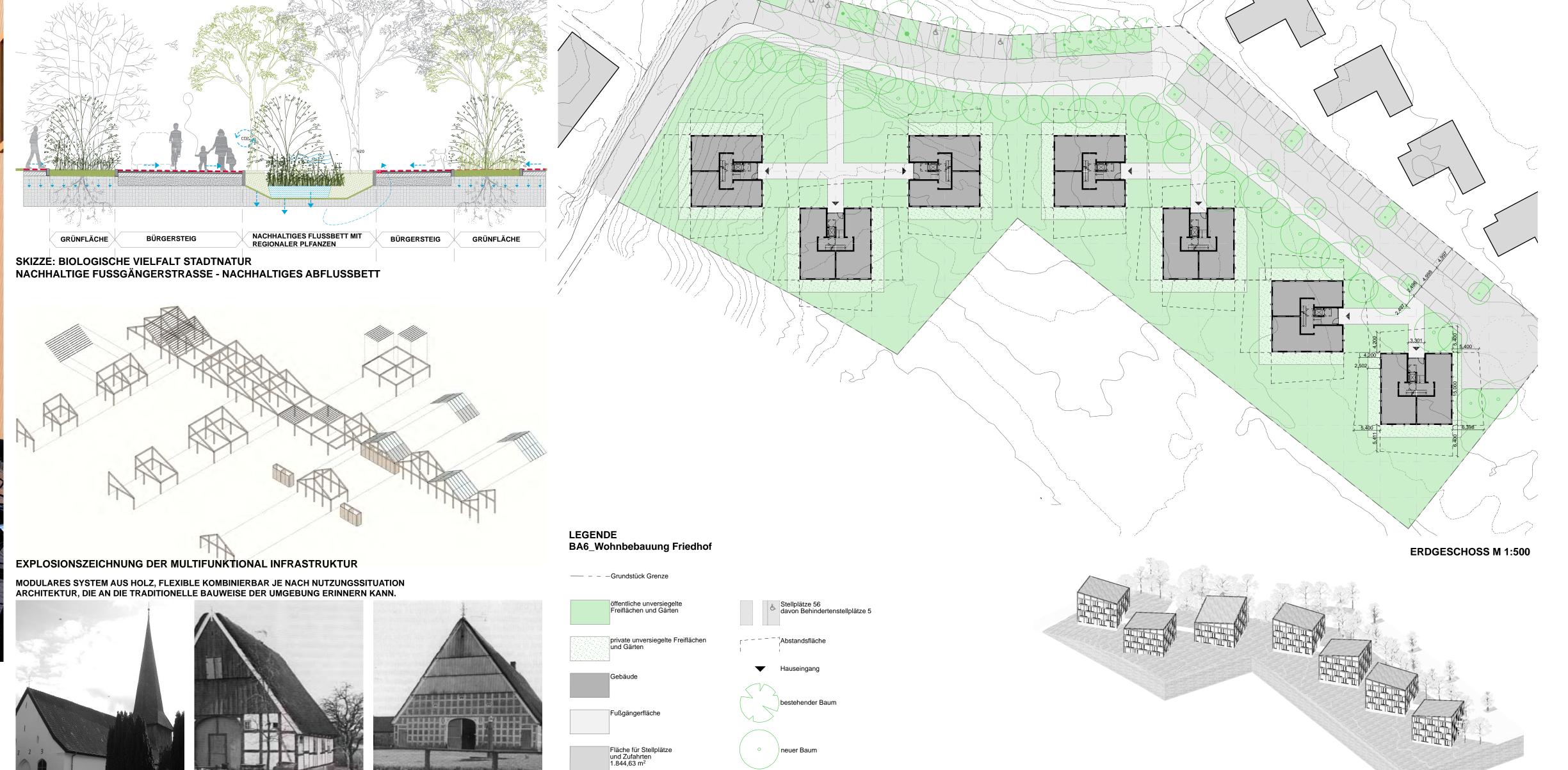
AXONOMETRIE





MULTIFUNKTIONAL INFRASTRUKTUR : ZENTRALE RÄUME FÜR ZAHLREICHE KULTUR- UND FREIZEITAKTIVITÄTEN





WOHNBEBAUUNG AM FRIEDHOF



Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb "Ortszentrum" Gemeinde Flintbek





Erläuterungsbericht

September 2022

Einleitung

Der Entwurfsvorschlag konzentriert sich auf das freie Gelände des ehemaligen Famila-Supermarktes, einschließlich des freien Geländes neben dem Rathaus, den Rand des bestehenden Bahnhofs bis zur Straße Eiderkamp, die Kreuzung zum alten Bahnhof für ein vielseitiges Raumprogramm sowie des freien Friedhofsgeländes für eine Wohnnutzung. In diesen Bereichen stellt der Vorschlag eine starke Antwort auf das Fehlen eines entwickelten sozialen Zentrums dar, das den Gemeinschaftssinn und die Interaktionen der Einwohner/innen fördern kann.

Die Gestaltung wichtiger Knoten für den öffentlichen Verkehr ist gerade aus Sicht des Fuß- und Radverkehrs oftmals eine Herausforderung. Neben dem regen Fahrzeugverkehr ist auch die große Zahl an Menschen, die zwischen den Verkehrsmitteln wechselt, zu bewältigen. Aspekte wie Barrierefreiheit oder die Verfügbarkeit von Fahrradabstellmöglichkeiten haben Einfluss auf die Attraktivität von Bus und Bahn. Im vorgeschlagenen Entwurf wird der gesamte Stadtraum durch eine Kombination von hoher Gestaltungsqualität und einer neuen Verkehrsführung aufgewertet.

Die Durchführbarkeit des Entwurfes ist ein wichtiger Aspekt. In dem vorgeschlagenen Entwurf wurden realistische Möglichkeiten für die Umsetzung des Vorschlags berücksichtigt, ohne auf die Verfügbarkeit an privaten Grundstücken warten zu müssen.

Städtebauliche Leitidee

Mit dem Ziel, das frühere Famila-Supermarkt-Gelände zu einem attraktiven Quartiersplatz aufzuwerten, wurden als wesentliche Leitlinien für die Umgestaltung die Steigerung der Aufenthaltsqualität, eine Neuordnung des Verkehrs und der Umsteigebeziehungen sowie die Erhöhung der Sicherheit im Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Der Entwurf sieht eine Neuorganisation des Kfz-Verkehrs vor. Dank einer neuen Unterführung für Fahrzeuge, die die Straßen Lassenweg, Freeweid und Müllershörn verbindet, könnte auf der Straße Müllershörn entlang der Bahngleise auf Fahrbahnen völlig verzichtet werden. Dies schafft Raum für eine großzügige nachhaltige Fußgängerzone (a), die auf der einen Seite den neuen Markant-Supermarkt und auf der anderen Seite den neuen zentralen Platz der Gemeinde miteinander verbindet, so dass die wichtigsten Wohnungs-, Einkaufs-, Verkehrs- Kultur- und Freizeitbereiche zusammengeführt werden können.

Dank einer modularen, flexiblen und multifunktionalen Struktur (b) entlang der Bahngleise zusammen mit einem vereinigenden zentralen Platz (c) und einer Wohnbebauung (d) in direkter Verbindung mir den bestehenden Grünflächen und dem Friedhof wurden folgende Grundziele umgesetzt:

- Gestaltung von Freiräumen mit hoher urbaner Qualität für Wohnen und Begegnung;
- Potenzial des Zentrums als Fußgängerzone durch Reduzierung der Straßenverkehrsflächen,
- die Verbesserung der Anbindung und Kommunikation von Flintbek auf beiden Seiten der Bahngleise,
- Ausweitung des Wohnangebots durch eine höhere Wohndichte, um mehr Aktivitäten im Zentrum zu ermöglichen.
- Bewahrung lokaler Identität und Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität vor Ort.

Elemente des Entwurfs:

- a. nachhaltige Fußgängerzone: ein Ort zum Bewegen.
 - Durch eine hochwertige regionale Bepflanzung aus Bäumen, bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Gräsern wird eine attraktive Fußgängerzone geschaffen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, ein nachhaltiges Flussbett zu schaffen und zu schützen, in dem die biologische Vielfalt von regionalen Tieren und Insekten gefördert wird (Stadtnatur).
 - In diesem Bereich werden die bestehenden Bäume integriert sowie neue dazu bepflanzt.
 - Hauptsächlich handelt sich um eine Fußgängerzone, aber eine Straßenüberquerung für Versorgungs- und Notfallzwecke ist möglich.
- b. modulare, flexible und multifunktionale Struktur: ein Ort zum Austausch.
 - Entlang der Bahngleise wird ein multifunktionales und flexibles Gebäude vorgeschlagen, das seine strategische Lage zwischen dem neuen ZOB und des Bahnhofs nutzt, um verschiedene Nutzungsarten unterzubringen, wie z.B Handel (Wochen- oder Weihnachtsmarkt, Apotheke, etc.), Gastronomie, Kultur und Freizeit (Räume für Veranstaltungen, Theater oder Musikkonzerte im Freien).
 - Darüber hinaus wird dieses Gebäude der Stadt einen unverwechselbaren und erkennbaren Charakter verleihen, da es die Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung schafft, um ein echtes Begegnungs- und Kommunikationszentrum zu ermöglichen.
 - Das Gebäude soll auch als wichtige Lärmschutzwand dienen, um den Lärm der Bahngleise zu dämpfen und den zentralen Platz der Stadt Flintbek zu schützen und einzurahmen.
 - Es wird angestrebt, dass die Architektur der multifunktionalen Struktur in Form und Materialität mit der architektonischen Tradition der alten Scheunen um Flintbek herum korreliert.
- c. vereinigenden zentralen Platz: ein Ort zum Sein.
 - Die multifunktionale Struktur bildet zusammen mit den benachbarten Wohngebäuden einen leeren Raumden zentralen Platz -, der jedoch gleichzeitig eingegrenzt ist und durch die Überwindung der vorhandenen Restflächen seine Form und Atmosphäre definiert. Dieser Platz / städtischer Leerraum wird als Treffpunkt entworfen, der eine durch seine Architektur angestrebte lokale Identität bietet, wo die Nachbar/innen und Bürger/innen Teil der Gemeinschaft und des kulturellen Lebens von Flintbek werden können.
 - Der zentrale Platz verbindet gleichzeitig die neue Struktur und Wohngebäude mit bestehenden Gebäuden wie dem Rathaus und der Bücherei.

Kinderspielplatz und ein Aktiv-Fitness-Platz im Außenbereich runden das Angebot an Sport und Bewegung im Freien am Rand der bestehenden Grünfläche ab.

d. Wohnbebauung

Südlich des zentralen Platzes wird ein barrierefreies Mehrgenerationenwohnquartier mit mittlerer und hoher Dichte vorgeschlagen, um den Bedarf an Wohnraum, vor allem für ältere Menschen, zu decken.

Die Geschosshöhe dieser Wohngebäude variiert je nach ihrer städtischen Lage. Das Wohngebäude in unmittelbarer Nähe des zentralen Platzes sind nur 3 Geschosse hoch (EG+2), während das höchste Gebäude gegenüber dem öffentlichen Parkplatz 6 Geschosse hoch ist (EG+5). Dadurch erhält jeder der städtischen Räume zwischen den Gebäuden einen anderen Lebensrhythmus und damit eine andere Atmosphäre, die für mehr räumliche Vielfalt sorgt.

Die rechtwinklige Lage der Wohngebäude zur Fußgängerachse gewährleistet eine gute Orientierung der Wohnungen. Die auf ca. 7,5 m festgelegte Breite des Gebäudes ermöglicht es, Wohnungen mit zwei Fassaden zu planen, die die Vorteile der natürlichen Querlüftung, wie z. B. eine natürliche Lufterneuerung und einen verbesserten thermischen Komfort ohne mechanische Unterstützung nutzen.

Das Mehrgenerationenwohnquartier wird über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, die von der Südseite aus zugänglich ist.

Zusätzlich zu einer großen Anzahl von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität wird vorgeschlagen, die Vielfalt der Wohnungstypologien zu erhöhen und neue Wohnkonzepte, wie z.B. Wohnungen für junge Menschen, Pendler, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften und Co-Living, junge Berufstätige, Senioren, Studenten, geschiedene Eltern mit unterschiedlichen Wohnmodellen, Familien und Großfamilien, Zweitwohnsitz-Nutzer usw. einzubeziehen, da das Angebot dieser Typologien den Anforderungen der heutigen Gesellschaft entspricht und die demografische Entwicklung des Gebietes deutlich positiv beeinflussen kann.

Die Wohnbebauung im Friedhofsbereich wurde als ein Konglomerat von 7 Gebäuden mittlerer Dichte konzipiert, das organisch auf die Gebäudekörper der umliegenden Gebäude und die Topografie des Geländes reagiert. Aus Sicht des städtischen Raums stellen die 7 Gebäude eine Reihe von Bauten als Übergang zwischen den Hochhäusern, den Einfamilienhäusern und der Grünfläche des Friedhofs dar.

Die Bebauung des Areals wird durch die Wiederholung eines 4-geschossigen Wohngebäudes (Erdgeschoss + 3) mit freiem Umfang und einer flexiblen Modulfassade organisiert. Obwohl die Wettbewerbsbedingungen die konkrete Planung von 20 Einfamilienhäusern vorsehen, schlägt der Entwurf ein Mehrfamilienhaus mit typologischer Vielfalt vor, wodurch sich die Zahl der Wohnungen auf 56 erhöht, die alle eine hohe räumliche Qualität aufweisen, gut orientiert und von Grünflächen umgeben sind.

Verkehrskonzept

Einer der repräsentativsten Eingriffe des Entwurfs im Hinblick auf den Fahrzeugverkehr ist die Schaffung eines zentralen Rings, der von den Straßen Lassenweg - Kätnerskamp - Eiderkamp gebildet wird. Die folgenden vier Vorgänge bilden diesen zentralen Ring, der für die Entwicklung des Projekts von wesentlicher Bedeutung ist:

- neue Unterführung für Fahrzeuge, die die Straßen Lassenweg, Freeweid und Müllershörn verbindet.
- Leichte Zunahme des Verkehrs auf dem Lassenweg.
- Deutliche Reduzierung des Verkehrs auf der Müllerschörnstraße zwischen Eiderkamp und Kätnerskamp.
- Umverteilung des Verkehrs auf der Straße Eiderkamp.

Alle vier Maßnahmen zusammengenommen spielen eine Schlüsselrolle bei der Verbesserung des städtischen Raums, die Folgendes ermöglichen:

- a. Lösung des Problems der Verkehrsüberlastung auf der Straße Eiderkamp durch Beseitigung des "Nadelöhrs" und damit Verbesserung des Fußgängerverkehrs,
- b. die Verbindung der Gemeinden Grossflinken und Voorde sowie die Verknüpfung der beiden Seiten der Bahngleise, indem die Auswirkungen der "Trennung" durch die Bahngleise verringert werden,
- c. den zentralen Bereich des Platzes und die Müllerschörnstraße vollständig als Fußgängerzone zu gestalten, wobei die Zufahrt nur zum Be- und Entladen und gegebenenfalls für Notfallfahrzeuge wie Krankenwagen und Feuerwehr zulässig ist. So wird ausschließlich ein barrierefreier Fußgänger- und Fahrradverkehr gefördert.

Klimaschutz/Energieversorgung

Im Hinblick auf die Reduzierung von CO2-Emissionen soll die Architektur der multifunktionalen Struktur und der vorgeschlagenen Wohnnutzung in modularer Holzkonstruktion errichtet werden. Der Baustoff Holz hat eine neue Rolle im Baubereich geschaffen. Mit Holz und Holzwerkstoffen lassen sich hervorragende Dämmwerte erzielen und Heizkosten und Schallübertragung wirksam reduzieren.

Die Gebäude sind mit einer repräsentativen Dachneigung entworfen. Die Neigung der Dächer ist nicht nur eine Frage des Designs und der lokalen Identität, sondern dient auch als Fläche für die Installation von Solaranlagen, die optimal nach Südosten ausgerichtet sind (multifunktional Struktur / Wohnbebauung Friedhof). Auf den Dächern ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen. Hier wird die Forderung der Regenwassernutzung umgesetzt, weil sie einen nicht zu unterschätzenden Vorteil bietet: Die Dachbegrünung hält im Jahresmittel einen großen Teil des Niederschlagswassers zurück und gibt den Rest erst dann in die Kanalisation, wenn im Fall eines Starkregens die Hauptwassermenge bereits abgelaufen ist. Dies bewirkt eine enorme Entlastung der kommunalen Kläranlage und des Abwassernetzes.