Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb "Ortszentrum" Gemeinde Flintbek

Strukturplan M 1:1000

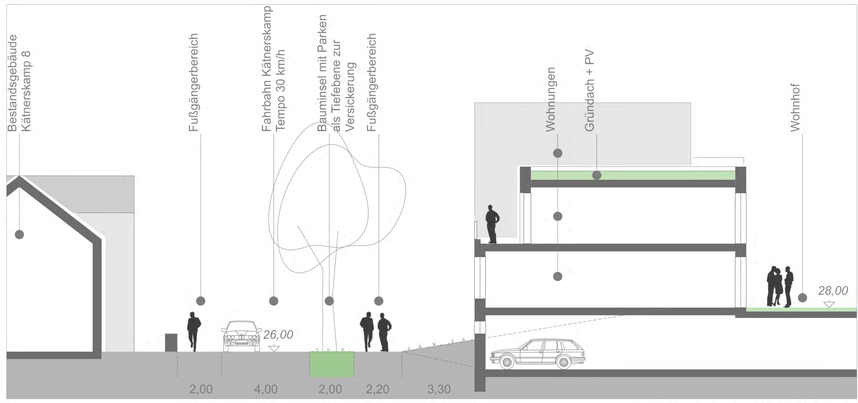
Schwarzplan M 1:5000

Legende und Kurzbeschreibung der Maßnahmen:

- 1: Gebäude am Marktplatz mit TG, Marktplatz, Zentralhaltestelle mit Verkehrsanlage und Überdachung, Fahrradstation
- 2: Wohngebäude und Seniorenwohnanlage entlang Müllershörn mit TG, Drogeriemarkt und nördliches Wohngebäude mit Platzfläche, Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung
- 3: Wohngebäude "Auf der Höhe", Straßenneubau "Auf der Höhe"
- 4: Wohnquartier rückwärtig Rathaus mit TG, Einzelhaus am Heitmannskamp
- 5: Erweiterung Rathaus, Umbau Kätnerskamp
- 6: Nachverdichtung mit drei Wohngebäuden rückwärtige Grundstücke Kätnerskamp

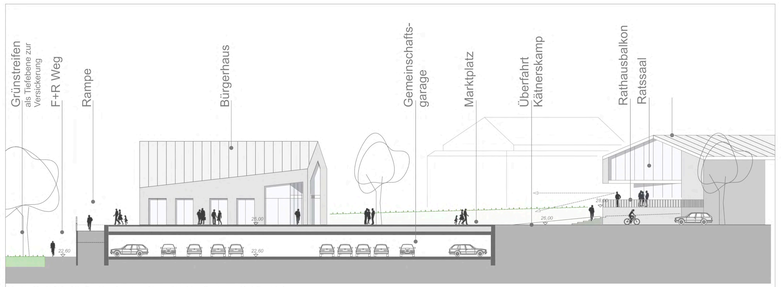
Bauabschnitte M 1:2500

Perspektive von Nordwesten auf das Plangebiet

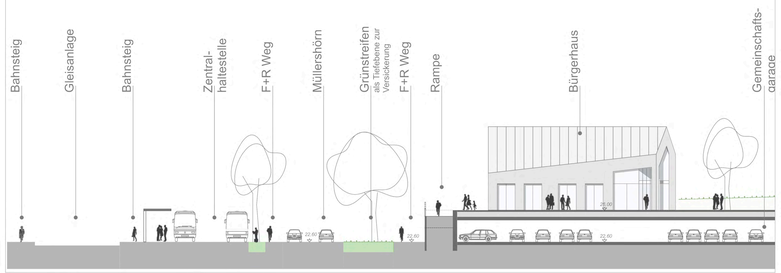


Querschnitt E-E Kätnerskamp M 1:100

Ausschnitt Marktplatz M 1:250



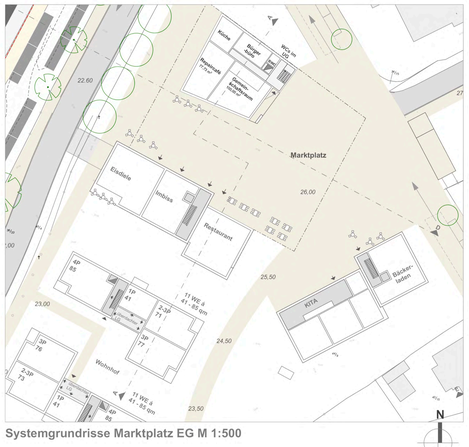
Schnitt D-D Marktplatz - Kätnerskamp - M 1:250



Schnitt D-D Zentralhaltestelle - Müllershörn M 1:250

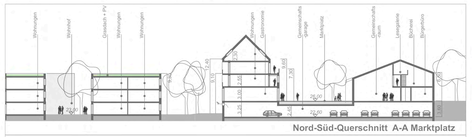
Perspektive vom Rathausbalkon auf den Markplatz

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb "Ortszentrum" Gemeinde Flintbek

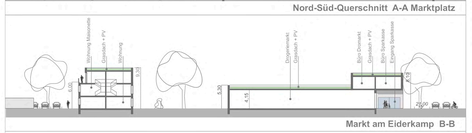


Systemgrundrisse Marktplatz EG M 1:500

Systemgrundrisse Marktplatz 1. OG M 1:500



Nord-Süd-Querschnitt A-A Marktplatz



Markt am Eiderkamp B-B

Schnitte M 1:500

Reihenhausquartier "Auf der Höhe" C-C

Systemgrundrisse Eiderkamp EG M 1:500

Legende:

- Straßenflächen KFZ
- Platz / Weg / Straße Vorrang F + R
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche / Grundstück
- Regenwasser Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung

Nutzungen:

- soziale + kommunale Einrichtungen: Bürgerhaus, Kita, Rathaus
- Gastronomie, Bäcker / Café
- Wohnungen
- Wohnungen im OG
- SeniorenInnenwohnen / Tagespflege
- Dienstleistungen, Praxen
- DL / Praxen im OG
- Einzelhandel
- Sammelgarage TG
- Abstandsfläche LBO: 0,4H
- Abstandsfläche mind. 3,00 m

Richtung Hamburg-Altona
Richtung Kiel Hbf
Bahnsteig
Bahnlinie
Zentralhaltestelle
Fahrradstation
Mobilitäts-hub
53 Park + Ride
4 Kiss + Ride
4 car-sharing
Müllerstörn
Bürgerhaus
Gastronomie
Marktplatz
Retentionsdach
OG: Wohnen / DL
EG Kita
OG: DL / Praxen
Bäcker
Gemeinschafts-garten
MFH ca. 22 WE
Betreutes Wohnen
MFH ca. 12 WE
Drogeriemarkt / Sparkasse
Anlieferung
Eiderkamp
Erweiterung
Rathaus
Heitmannskamp
MFH ca. 4 WE
24 P Rathaus
MFH ca. 53 WE
Kätnerskamp
MFH ca. 19 WE
Auf der Höhe
20 WE RH
Tempo 30
Friedhof Flintbek
Systemgrundrisse Auf der Höhe M 1:500
N

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:500

1008

Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb „Ortszentrum Flintbek“ - Erläuterungstext -

Städtebauliche Leitidee und Einbindung in die Umgebung

Die Leitidee des Städtebaulichen Entwurfs ist es, über den **zentralen neuen Marktplatz** die Wege aus dem Dorf mit der neuen Zentralhaltestelle zu verknüpfen. Der Platz wird mit seinen vielfältigen öffentlichen Nutzungen zu einem kommunalen Herzstück in Flintbek. Dorffeste, Märkte, Maibaumfeiern, aber auch tägliche Begegnungen werden durch gastronomische Außenflächen und eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem Platz ermöglicht und angeregt.

Der Marktplatz ist geprägt durch eine maßstäbliche Randbebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss. Das Bürgerhaus mit Gemeinschaftsraum und Repaircafé im EG und Bibliothek und VHS im OG steht frei am nördlichen Platzrand und dokumentiert damit seine Bedeutung als Kommunikationsort für die Flintbeker Bürgerschaft. Das Rathaus wird zum Platz hin erweitert und kommuniziert über einen vorgelagerten Balkon mit dem Marktplatz. Die Gebäude am Marktplatz haben – als Hommage zur dörflichen Architektursprache – Satteldächer. In den Erdgeschossen befinden sich gastronomische Nutzungen sowie eine zwei-Gruppen-Kita. Die vorhandene Kita wird durch einen Neubau an dieser Stelle ersetzt. In den oberen beiden Etagen gibt es in diesem Neubau Büro- oder Praxisräume. Auch Wohnungen sind in den beiden oberen Etagen des anderen Neubaus am Platz vorgesehen.

Über einen geschwungenen Fuß- und Radweg wird der Marktplatz mit einem kleineren Platz im Süden am Eiderkamp verknüpft. Dieser markiert den südlichen Parkzugang. Der Weg führt durch einen landschaftlich gestalteten Grünbereich, der geprägt ist durch den Baumbestand, Neupflanzungen und Regenwassermulden. Die südliche Fläche dient als Vorplatz des neuen Drogeriemarktes und der Sparkasse. Zusammen mit den vorhandenen Einzelhandels-märkten entsteht hier ein Nahversorgungszentrum für Flintbek und Umgebung.

Zwischen Marktplatz und Nahversorgungszentrum wird entlang des Müllershörn eine Bebauungsspange aus Mehrfamilienhäusern gebildet, die im Süden mit dem Gebäude für Betreutes Wohnen endet. Sämtliche neuen Gebäude haben zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. Eine Ausnahme bildet das Gebäude mit betreuten Wohnungen, das ein Geschoss höher ist. Die Mehrfamilienhäuser sind als zwei Paare mit autofreien Wohnhöfen angeordnet, die sich nach Osten zum Grünbereich öffnen. Dies soll die Wohnqualität am Müllershörn stärken. Im Zwischenraum ist Platz für Gemeinschaftsgärten. Den Abschluss des Grünbereiches nach Süden bildet ein Mehrfamilienhaus. Die Flachdachtypologie der Neubauten am Müllershörn leitet über zur Flachdacharchitektur der Einzelhandelsmärkte am Eiderkamp. Die Flachdächer bringen einerseits eine moderne Prägung mit sich und haben andererseits sehr große ökologische Vorteile, denn die extensiv begrünten Dächer nehmen Regenwasser auf und werden zur Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen bestückt.

Östlich des Drogeriemarktes können als Hinterbebauung der drei Grundstücke am Kätnerskamp drei kleine Punkt-Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten platziert werden.

Am Kätnerskamp wird eine Bautypologie aus Mehrfamilienhäusern entwickelt, die aus unterschiedlich langen Riegeln, im Wechsel ergänzt durch punktförmige Baukörper, besteht. Die Staffelgeschosse erhalten, eingebettet in die dörfliche Typologie der umgebenden Bebauung, ein Satteldach. Auch hier werden autofreie Wohnhöfe gebildet, denn die Autos parken in einer Tiefgarage, die vom Kätnerskamp aus angefahren wird. Eine weitere Zufahrt zum Grundstück besteht von Norden über den erweiterten Parkplatz des Rathauses sowie die neue Zufahrtstraße am östlichen Rand.

Für die Bebauung des Plangebietes am östlichen Rand mit Hanglage wird eine neue Erschließungsstraße geplant, die an den Heitmannskamp anbindet, wo sich bereits eine Grundstückszufahrt befindet. Die Straße führt über den Kätnerskamp hinweg den Hang hinauf und endet auf der Höhe am Friedhof, weshalb wir ihr auch den Namen „Auf der Höhe“ geben. Die drei Mehrfamilienhäuser am Hang sind in ihrem EG-Niveau straßenbegleitend gestaffelt. Auf der Höhe sind vier Reihenhäuser geplant, die als Sicht- und Lärmschutz zum westlich angrenzenden Friedhof eine verbindende Gartenmauer erhalten. Durch Tore gelangt man zu den Einfahrt- und Eingangsbereichen der Reihenhäuser. Die Flachdächer nehmen die Typologie der angrenzenden Kettenhäuser auf.

Es werden im Plangebiet insgesamt ca. 205 Wohneinheiten geschaffen. Auf das gesamte Quartier bezogen liegt die GRZ im Durchschnitt bei 0,32, die GFZ bei 0,81.

Freiflächenkonzept

Ziel ist es, eine optimale Begrünung aller Teilbereiche des Plangebietes zu erreichen. Dabei kann der Baumbestand weitestgehend berücksichtigt werden. Zugunsten einer durchgehenden Bebauung entlang des Müllershörn werden zwar Bestandsbäume gefällt, aber durch Neuanpflanzungen im öffentlichen Grünbereich in größerer Anzahl ersetzt. Baumpflanzgebote werden als unbedingt wichtig angesehen für die Nachhaltigkeit des Quartiers.

Der Marktplatz

Der in Teilen mit einer Tiefgarage unterbaute Marktplatz wird mit Baumquartieren ausgestattet, die die Entwicklung von großkronigen Bäumen ermöglich. Ziel ist die Anlage schattenspendender Bauminseln in Kombination mit Sitzmauern und Gräserbeeten.
Die Wohnquartiere sind durch das Anlegen von Tiefgaragen bzw. ebenerdigen Garagen im Gebäude autofrei. Es gibt vielfältige Möglichkeiten des Gärtnerns in gemeinsam genutzten Innenhöfen, Vor- und Nutzgärten rund um die Häuser. Spielen auf der Wiese soll ebenso möglich sein wie Spielen in der Sandfläche auf den kleinen hofinternen Plätzen. Blumen, blühende Sträucher und Hecken bieten ausreichend Lebensraum für Insekten und Vögel.

Der zentrale Grünbereich

Der zentrale Park schöpft seinen Charakter aus dem natürlich strukturierten Band der Regenwasserretention in Verbindung mit dem gewachsenen Baumbestand und den Neuanpflanzungen. Er dient sowohl der attraktiven Wegebeziehung von Nord nach Süd als auch als Aufenthalts- und Freizeitbereich für die Bewohner der umliegenden Bebauung.

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

Ziel ist es, die Straßenflächen im Quartier auf das Nötigste zu reduzieren und dennoch eine Erreichbarkeit aller Häuser mit dem KFZ zu gewährleisten (PKW, Rettung, Ver- und Entsorgung) . Im östlichen Teil des Plangebietes wird deshalb eine neue Anliegerstraße „Auf der Höhe“ angelegt, für die eine öffentliche Nutzung für Fußgänger und Radfahrer zugelassen wird, so dass u.a. der Friedhof weiterhin fußläufig von Norden erreichbar ist und Radfahrer in Nord- Südrichtung durchfahren können zum Heitmanns- bzw. Kätnerskamp.
Für das Abstellen der PKW gibt es unterschiedliche Konzepte: unter Ausnutzung der Topografie eine Tiefgarage unterhalb des Marktplatzes, Tiefgaragen unterhalb der Wohnbebauung am Müllershörn sowie Kätnerskamp, Garagen im EG der Gebäude an der Straße „Auf der Höhe“ und offene Stellplätze, die mit Hecken eingegrünt sind, am Südplatz für die Wohnbebauung (z.B. geförderter Wohnungsbau) sowie für die Punkthäuser. Der Stellplatzschlüssel liegt überwiegend bei 1,0 / WE. Öffentliche Parkplätze gibt es auf dem Park + Ride Parkplatz (53 + 4 K + R + 4 car-sharing) sowie auf dem Kätnerskamp (26) .
Das Ziel der Attraktivierung des ÖPNV wird unterstützt durch die neu geschaffene Zentralhaltestelle mit sehr guter Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz Flintbeks sowie den Park + Ride-Parkplatz. Ziel der Vervollständigung und Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes ist die Benutzung des Fahrrades, um aus den verschiedenen Ortsteilen bequem zum Marktplatz sowie zur Bahnstation zu gelangen. In Nord- Südrichtung verlaufen Fuß- und Radwege beidseitig entlang der Straße Müllershörn - wobei der östliche Weg verbreitert und durch einen Grünstreifen von der Straße getrennt wird -, über den neuen geschwungenen Weg zwischen Marktplatz und Südplatz, über den verkehrsberuhigten Kätnerskamp sowie über eine neue Verbindung in Verlängerung der Straße „Auf der Höhe“ zum Schlotfeldtsberg. Letztere führt weiter durch das Tal zum südöstlichen Dorfbereich Flintbeks. In Ost- Westrichtung gibt es wie bisher den Fuß- und Radweg Kätnerskamp, der zusätzlich zur vorhandenen Verbindung über die Anliegerstraße „Auf der Höhe“ und einen neuen Querweg an den Hasselbusch angebunden ist.
Die Fahrradnutzung wird unterstützt durch die Konzeption einer an dem Bahnsteig gelegenen Fahrradstation mit Ausleihe von Lastenfahrrädern, Ladeanschlüssen und Reparaturservice. Dezentral gibt es Fahrradräume entweder in den Erdgeschossen der Geschosswohnungsbauten oder Fahrradschuppen an den Eingangsbereichen aller übrigen Gebäude.

Entwässerung

Die Versiegelung der Flächen soll weitestgehend vermieden werden durch Verwendung von versickerungsoffenen Befestigungen für Wege und Stellplätze. Die Flachdächer der Neubauten dienen der Regenwasserrückhaltung bzw. -nutzung. Das Flachdach über dem EG des Einzelhandels sowie die Dächer der TG in den beiden Wohnquartieren sollten als Retentionsdach auf Drain- und Wasserspeicherelementen angelegt werden. Das Regenwasser wird in Retentionsmulden, die der Topografie folgend angelegt werden, geleitet und versickert.

Klimaschutz / Energieversorgung

Dachbegrünungen sowie Baum- und Gehölzpflanzungen begünstigen die CO2-Speicherung und Luftbefeuchtung.
Neben dem hohem Dämmstandard und der kompakten Bauweise sorgen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern für einen geringen Verbrauch an fossilen Brennstoffen. Als mögliche nicht-fossile Wärmequellen sind außerdem vorstellbar: Erdsonden, Außenluft- oder Abluftwärmepumpen, Integration von Wärmetauschern in den Haupt-Abwasserleitungen.

Flächenberechnung
1008

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	90.554,00	100 %
	davon Nettobauland	**59.815,00**	66%
	davon öffentliche Verkehrsflächen	17.634	19%
	davon öffentliche Grünflächen	13.105	14%
	private Verkehrsflächen (Anteil v. Nettobauland)	9.057	15%
	private Grünfläche (Anteil v. Nettobauland)	33.943	57%
	Größe öffentlicher Platz	2.354	4%

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Bauabschnitt 5	Bauabschnitt 6	Bauabschnitt 7	Bauabschnitt 8	Gesamt m²
Nettobauland	4.499	9.616	9.012	6.456	2.672	2.012	0	0	34.267
davon bebaute Fläche (GR)	1.284	4.056	2.354	1.898	864	463	0	0	10.919
davon Fläche für Stellplätze und Zufahrten	0	1.514	2.294	773	676	445	0	0	5.702
davon private Wohnwege und sonstige versiegelte Flächen	2.354	95	305	213	388	0	0	0	3.355
davon unversiegelte Freiflächen und Gärten	861	3.951	4.067	3.572	735	1.104	0	0	14.290
Bruttogeschossfläche	3.000	10.580	5.718	5.088	2.073	1.262	0	0	27.721
überwiegende Anzahl der Vollgeschosse	2	2	2	2	2	2	0	0	
Grundflächenzahl GRZ I (überbaute Fläche GR)	0,29	0,42	0,26	0,29	0,32	0,23	#DIV/0!	#DIV/0!	0,32
GRZ II (GRZ I zzgl. Überschreitungen i.S.d. § 19 (4) BauNVO	0,81	0,59	0,55	0,45	0,72	0,45	#DIV/0!	#DIV/0!	0,00
Geschossflächenzahl GFZ	0,67	1,10	0,63	0,79	0,78	0,63	#DIV/0!	#DIV/0!	0,81

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4	Bauabschnitt 5	Bauabschnitt 6	Bauabschnitt 7	Bauabschnitt 8	
Wohnen und Gewerbe									
BGF Wohnen in m² (Vollgeschosse + Staffelgeschosse)	805	10.580	5.718	5.088	0	1.262			23.453
Anzahl Wohneinheiten neu gesamt	7	94	39	53	0	12			205
Anzahl WE Einfamilienhaus/Doppelhaus	0	0	0	0	0	0			0
BGF Einfamilien-/Doppelhäuser in m² (Vollgeschosse + ST)	0	0	0	0	0	0			0
Anteil BGF Einfamilien-/Doppelhäuser an BGF gesamt in %	0	0	0	0	#DIV/0!	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0
Anzahl WE Reihenhaus	0	0	20	0	0	0			20
Anzahl WE 1- 2 Zimmer Mehrfamilienhaus	4	58	6	36	0	6			
Anzahl WE 3 Zimmer Mehrfamilienhaus	1	18	4	9		3			
Anzahl WE 4+ Zimmer Mehrfamilienhaus	2	18	9	8		3			
Anzahl WE gesamt Mehrfamilienhaus	7	94	19	53		12			185
private Stellplätze	30	59	39	53		12			193
Gewerbeflächen (Größen in Lageplänen anzugeben)	2.195	1.417	0	0		0			
Anzahl öffentliche Parkplätze im Straßenraum		2			26				28,00