



## Projektbeschreibung

### Projektgebiet

Das Gebiet des Projektes „Wohnen Am Park“ liegt zentral innerhalb der Stadt Karben – in unmittelbarer Nähe des Ortskerns im Stadtteil Groß-Karben. Westlich und südlich grenzt die Wohnbebauung an der Straße „Hessenring“ an. Östlich grenzen ebenfalls Wohnhäuser an. Die Hauptstraße Groß-Karbens „Bahnhofstraße“ führt an der südöstlichen Ecke des Plan-gebiets entlang. Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. das Frei-zeithallenbad befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das Gebiet grenzt ebenfalls an attraktive Freiflächen: nördlich grenzen der Park sowie weitere Grün- und Freiflächen an. Bis zur westlich verlaufenden Nidda-Aue sind es nur wenige Minuten mit dem Rad oder zu Fuß. Entsprechend gut angebunden ist das Projekt-gebiet an das Fuß- und Radwege bzw. Freizeitwegenetz der Stadt Karben.

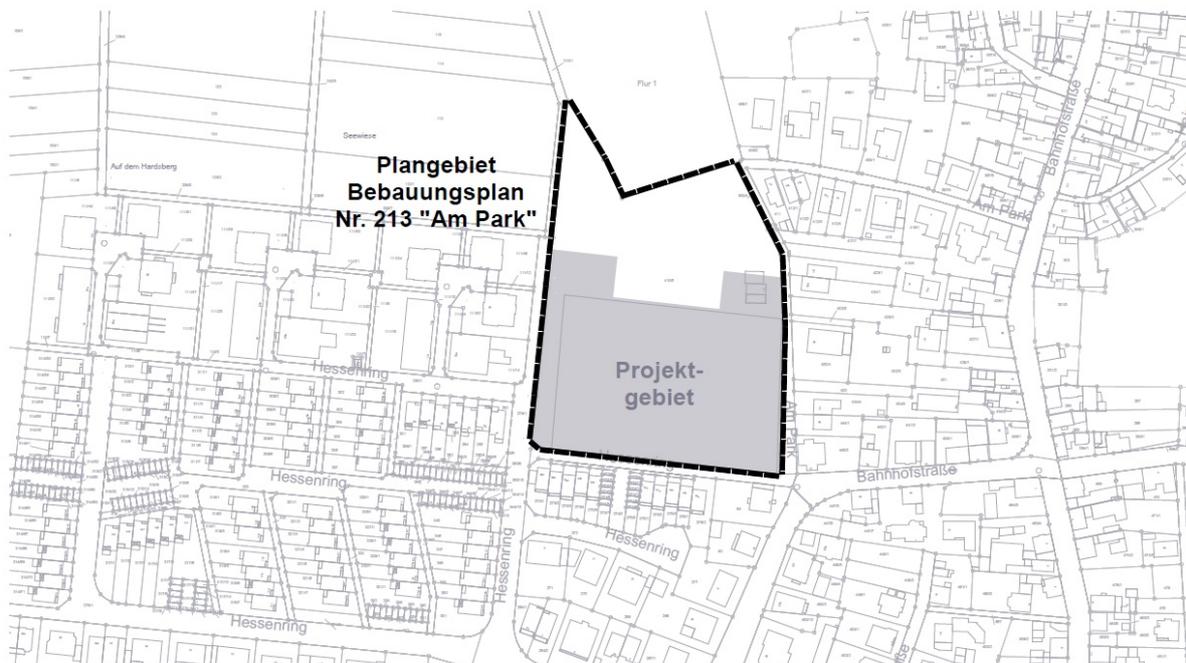
Das Projektgebiet umfasst das gesamte Flurstück 410/6 in der Gemarkung Groß-Karben, Flur 1.

Die Größe des Projektgebietes beträgt 9.320 m<sup>2</sup>.

### Bebauungsplangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 213 „Am Park“ umfasst neben dem Projektgebiet noch das nördlich angrenzende Flurstück 410/7 in der Gemarkung Groß-Karben, Flur 1.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 14.436 m<sup>2</sup>.





### Städtebauliches Konzept

Mit dem Projekt Wohnen Am Park soll die Chance ergriffen werden, das attraktive, zentral und am Park gelegene Grundstück zu entwickeln. Der bisherige Sportplatz soll zu Wohnbau-land umgewandelt und bebaut werden, um die vorhandenen Potenziale der Fläche auszu-schöpfen.

Ziel ist die Entwicklung einer attraktiven Wohnbebauung am Park. Dazu wird eine dem Ort entsprechende, angemessene Bebauung geplant.

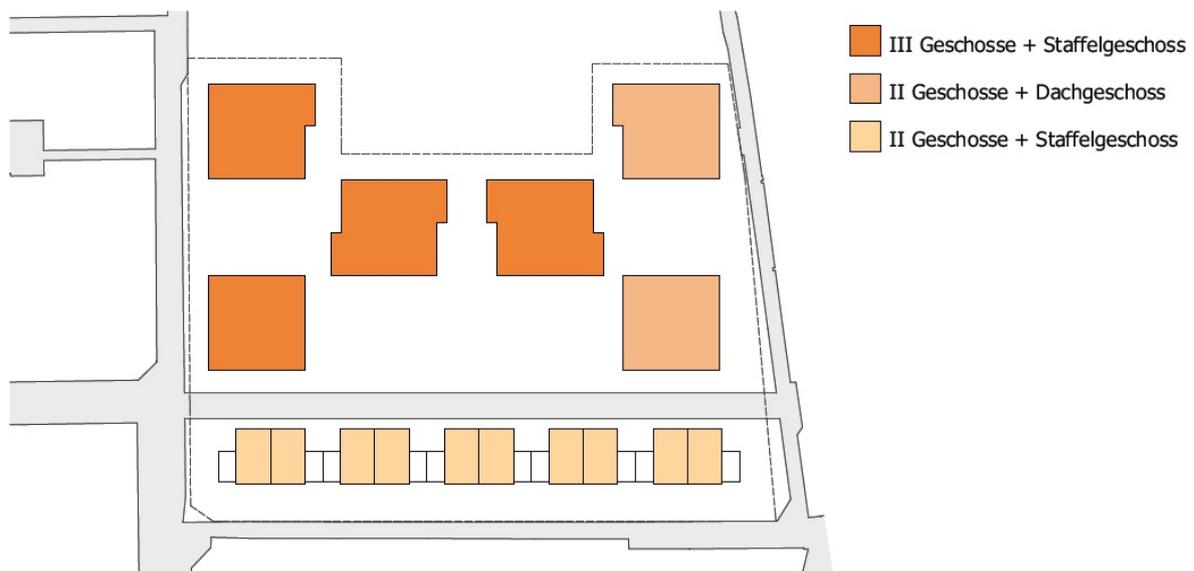
Der städtebauliche Entwurf integriert Ein- und Mehrfamilienhäuser in die vorhandene Um-ggebung, die ebenfalls mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Westlich grenzen Ein- und Mehrfamilienhäuser an der Straße „Hessenring“ an. Östlich beidseits der Bahnhofstraße grenzen ebenfalls Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Die neue Bebauung schafft eine Verbindung der westlich und östlich angrenzenden Wohn-bebauungen. Im nördlichen Bereich des Projektgebietes werden insgesamt sechs Mehrfami-lienhäuser umgesetzt.

Im Süden parallel zur Straße Hessenring sind Einfamilienhäuser entsprechend den gegen-überliegenden Einfamilienhäusern (Reihenhäuser) geplant. Diese werden von Norden erschlossen und haben ausschließlich Südgärten.

Die Einfamilienhäuser sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss (also einem Nicht-Vollge-schoss), die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser sind zweigeschossig mit Dachgeschoss. Hierdurch wird auf die angrenzende Bebauung eingegangen.

Die anderen vier Mehrfamilienhäuser haben drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.



Aufgrund der zentralen Lage und der im Umkreis befindlichen Infrastruktur entstehen Woh-nungen, die für das Wohnungsangebot der Stadt Karben eine attraktive und notwendige Er-gänzung sind. Die Gebäudebestandsanalyse hat ergeben, dass im Bestand der Stadt Karben barrierefreie Wohnungen nicht ausreichend vorhanden sind. Dies spiegelt auch die Nachfrage an barrierefrei zugänglichen Wohnungen seitens der Karbener Bevölkerung bei der Vorhabenträgerin wieder. Nach Veröffentlichung des Wettbewerbs meldeten sich ver-stärkt ältere Menschen, die eine barrierefreie Wohnung in Karben suchen, da sie gerne in ihrer gewohnten Umgebung weiter wohnen bleiben wollen. Es besteht deshalb ein großer



Bedarf an diesen Wohnungen, die nicht nur für Senioren sondern auch allgemein für mobilitäts-eingeschränkte Personen notwendig sind.

Es gibt kurze Wege zum Einkaufen oder Erholen. Auch innerhalb der Wohngebäude sind die Wege einfach und barrierefrei: Die Mehrfamilienhäuser sind alle mit Aufzügen ausgestattet.

Grün- und Freiflächen werden in den städtebaulichen Entwurf integriert: die sechs Mehrfamilienhäuser werden so angeordnet, dass jeweils drei einen Freiraum bilden.

Zudem wird ein zentraler Freiraum in der Mitte (Freiraumverknüpfung zum Park) geschaffen, der von den beiden Dreier-Gruppen der Mehrfamilienhäuser sowie den südlichen Einfamilienhäusern umrahmt wird.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche gesichert.

Insgesamt wird eine hohe städtebauliche Qualität geschaffen, die eine wirtschaftliche Umsetzung der unterschiedlichen Bauformen ermöglicht.



### Wohnkonzept

In den Gebäuden entstehen vielfältige Wohnangebote.

Zum einen gibt es Einfamilienhäuser mit Südgärten im Süden des Projektgebietes. In den Mehrfamilienhäusern gibt es verschiedene Wohnungstypen und -größen. Jede Wohnung soll eine Loggia oder einen Balkon erhalten. Im Erdgeschoss gibt es die Möglichkeit der Zuordnung einer angrenzenden Gartenfläche, im Staffelgeschoss eine Dachterrasse.



## Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept bildet das Grundgerüst der neuen Wohnbebauung. Es ordnet die Gebäude zu Gruppen und schafft Adressen und Orientierung.

Der Freiraum des Projektgebietes gliedert sich in zwei kleinere Freiräume im Westen und Osten, die durch jeweils drei Mehrfamilienhäuser gebildet werden sowie einen zentralen Grünbereich, an den die beiden Mehrfamilienhaus-Gruppen sowie die Einfamilienhäuser angrenzen. Hier werden unter anderem Spielflächen geschaffen.

Nördlich des Projektgebietes – der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes – wird eine große Grün- und Freifläche gesichert und die Anbindung an den nördlich angrenzenden Park geschaffen. Hierbei werden vorhandene Grünstrukturen erhalten und weiterentwickelt.

Mit Hilfe der Freiräume entsteht ein Ort, der in die umgebenden Bau- und Grünflächen eingebunden ist und sich auf diese bezieht.

Es werden dauerhafte Raumqualitäten geschaffen und langfristig Standortqualitäten gesichert.

Im Umfeld der jeweiligen Gebäude bilden Vorgärten den Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum. Die Einzelhäuser haben ausnahmslos Südgärten. Die Mehrfamilienhäuser haben Freiflächen, die den dortigen Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden können. Dachterrassen im Bereich der Staffelgeschosse und Gründächer runden das Freiraumkonzept ab.





### Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Projektgebiet durch die Straße „Am Park“, die östlich verläuft sowie der Straße „Hessenring“ im Süden und Westen. Die innere Erschließung erfolgt durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden neu geplanten Wohnweg, der die südlich angrenzenden Einfamilienhäuser und die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser erschließt. Der neue Wohnweg bietet Aufenthaltqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer.



Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz (mehrere Buslinien in fußläufiger Entfernung, S-Bahn-Haltepunkt in rund 1000m Entfernung) und an das Fuß- und Radwege- bzw. Freizeitwegenetz der Stadt Karben. Lokale und regionale Routen verlaufen in unmittelbarer Nähe (Apfelwein- und Obstwiesenroute im Wetteraukreis, der Hessische Fernradweg R4 und die Regionalpark-Rundroute sowie die Regionalparkroute – Niddaroute).

Stellplätze werden teilweise oberirdisch, teilweise unterirdisch geschaffen. Auf diese Art werden oberirdische Freiflächen als Grün- und Gartenflächen gesichert. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt von dem neu anzulegenden Wohnweg aus.