



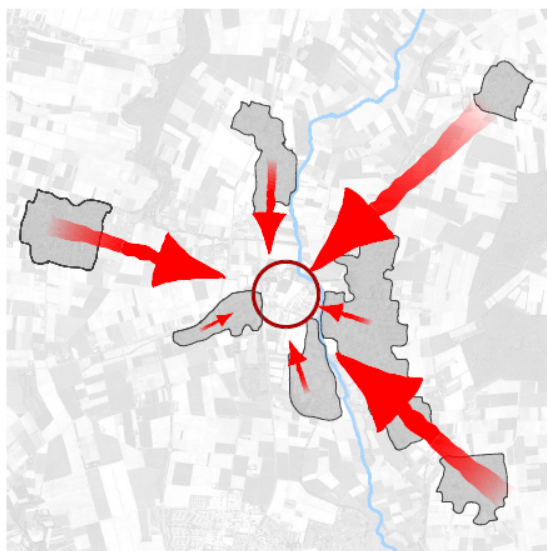
Projektbeschreibung

Projektgebiet

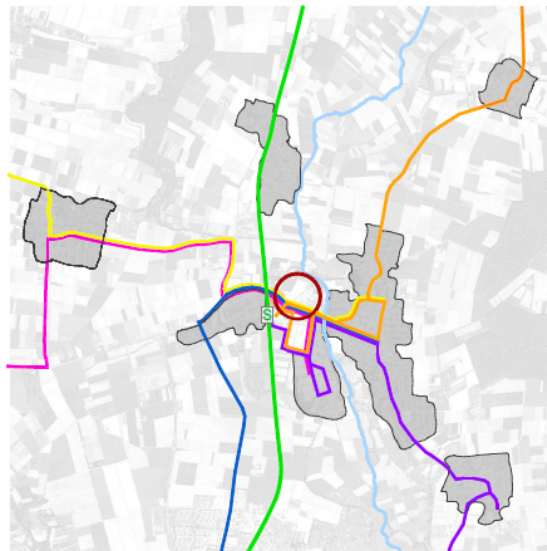
Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs „Groß-Karben“ in der Gemarkung Kloppenheim und ist Teil der „Neuen Mitte Karben“.

Das Gebiet wird umschlossen von der L3205 im Norden (Haupterschließung des Stadtgebietes Karbens), der Brunnenstraße im Westen und der Bahnhofstraße im Süden. Im Nordosten befinden sich derzeit unbebaute Grundstücke. Hier soll mittelfristig ein neues Wohngebiet entstehen, das die städtebauliche Verknüpfung zwischen dem bereits begonnenen Teil der neuen Stadtmitte mit Rathaus, Einzelhandel und Wohnbebauung westlich der Nidda und dem aktuell in Planung befindlichen Plangebiet „Taunusbrunnen“ schaffen soll. Südlich und östlich des Projektgebietes befinden sich Einzelhandels- und Nahversorgungsgebiete für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf, sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Im Süden verläuft der Geringraben durch das Plangebiet.

Neue Mitte - zentral für ganz Karben



Neue Mitte - ÖPNV - Knotenpunkt



Das Kaufgrundstück umfasst in der Gemarkung Kloppenheim Flur 7 die Flurstücke 353/14, 353/16, 357/1, 358/1, 359/1, 360.

Bebauungsplangebiet

Der Geltungsbereich umfasst außerdem noch die Bahnhofstraße im Süden (Flurstück 356/1), den Bereich nördlich einer Stellplatzreihe des FMZ (32/1 teilweise, 33 teilweise), Flächen im Bereich der Einfahrt am Getränkemarkt (246/2 teilweise, 157/15 teilweise) sowie den Gehweg-Bereich der Bahnhofstraße - Landesstraße im Nordosten (Flurstücke 361/3, 362/1 teilweise).

Die Größe des Bebauungsplangebiets beträgt rund 1,2 ha.





Städtebauliches Konzept

Mit dem Projekt Dreiecksgrundstück soll die Chance ergriffen werden, das zentral am S-Bahn-Haltepunkt und in der identitätstiftenden „Neuen Mitte Karbens“ gelegenen Grundstück zu entwickeln. Die bisherige Brachfläche soll zu einem gemischt genutzten Gebiet umgewandelt werden, so dass die vorhandenen Potenziale der Fläche ausgeschöpft, städtebaulich gestaltet und neue Strukturen geschaffen werden.

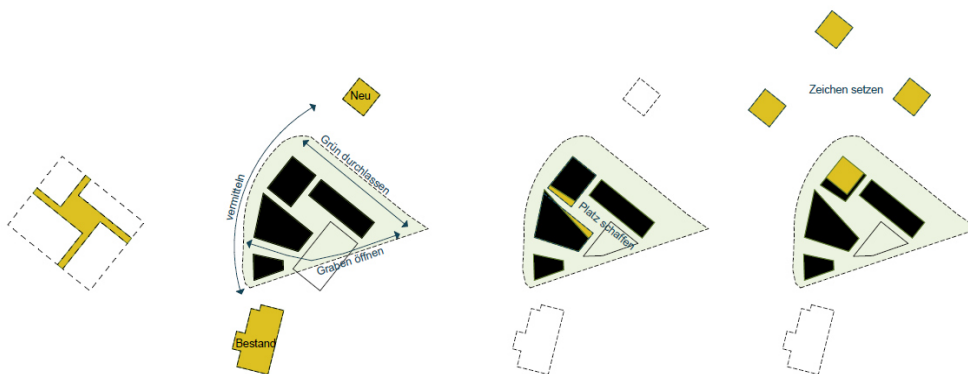
Der städtebauliche Entwurf schafft einen lebendigen Stadtplatz, als Zentrum der neuen Karbener Mitte, und verbindet dabei die Ortsteile nicht nur geografisch, sondern auch kulturell. Hinzu kommt die mit der Lage verbundene Aufgabe einen Stadteingang zu schaffen. Ziel ist es einen markanter Punkt mit Wiedererkennungswert zu formulieren.

raumbilden

vermitteln

eröffnen

Willkommen heißen



Strukturkonzept

Erstes Prinzip war die Rahmung der Brunnenstraße und der L3205. Zweitens wurde sich in Bezug auf die umgebende Bebauung entlang der L3205 dafür entschieden, den Komplex in drei Gebäude zu vereinzeln, die über eine Tiefgarage verbunden sind. Hierdurch entstehen eine Durchwegung von der Brunnenstraße zur Bahnhofsstraße und eine Zuwegung von der L3205 aus. Im Kreuzungspunkt bildet sich ein Stadtplatz, der zum Parkplatz des Einkaufszentrums ausläuft.

Das Dreiecksgrundstück soll eine Brücke schlagen zwischen der geplanten Wohnbebauung im Norden und dem Einkaufszentrum im Süden.





Bebauungskonzept, Fassadengestaltung

Die Bebauung ist überwiegend dreigeschossig geplant, wobei die oberen Geschosse weniger Grundfläche haben als die unteren. Das Eckgebäude Brunnenstraße/ L3205 ist als Stadteingang mit vier Geschossen und Pultdach geplant mit einem Hochpunkt.

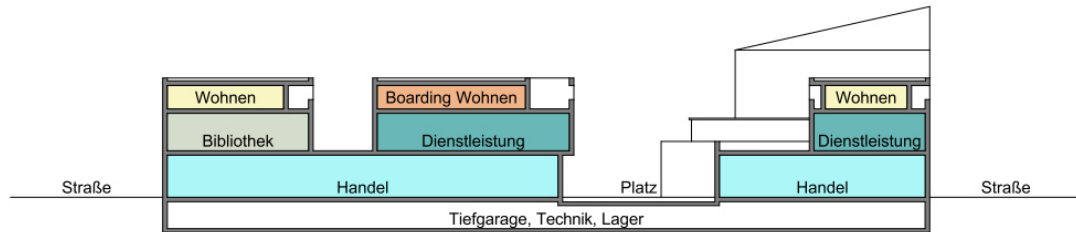
Die Fassadengestaltung zielt auf eine optische Gliederung des Komplexes ab und wirkt dadurch in seinen Dimensionen weniger groß. Dies wird einerseits durch eine Zäsur im ersten Obergeschoss erreicht, die durch liegende Fassadenplatten in diesem Bereich die Obergeschosse optisch von dem Erdgeschoss trennt, und andererseits durch die Rück- und Vorsprünge der Obergeschosse, die sich spielerisch über dem Erdgeschoss anordnen und zugleich Dachterrassen entstehen lassen. Die gewählten Fassadenfarben – helle Erdtöne – wirken einladend und freundlich auf die Bewohner und Besucher und harmonisieren mit dem Grünzug entlang der L3205.





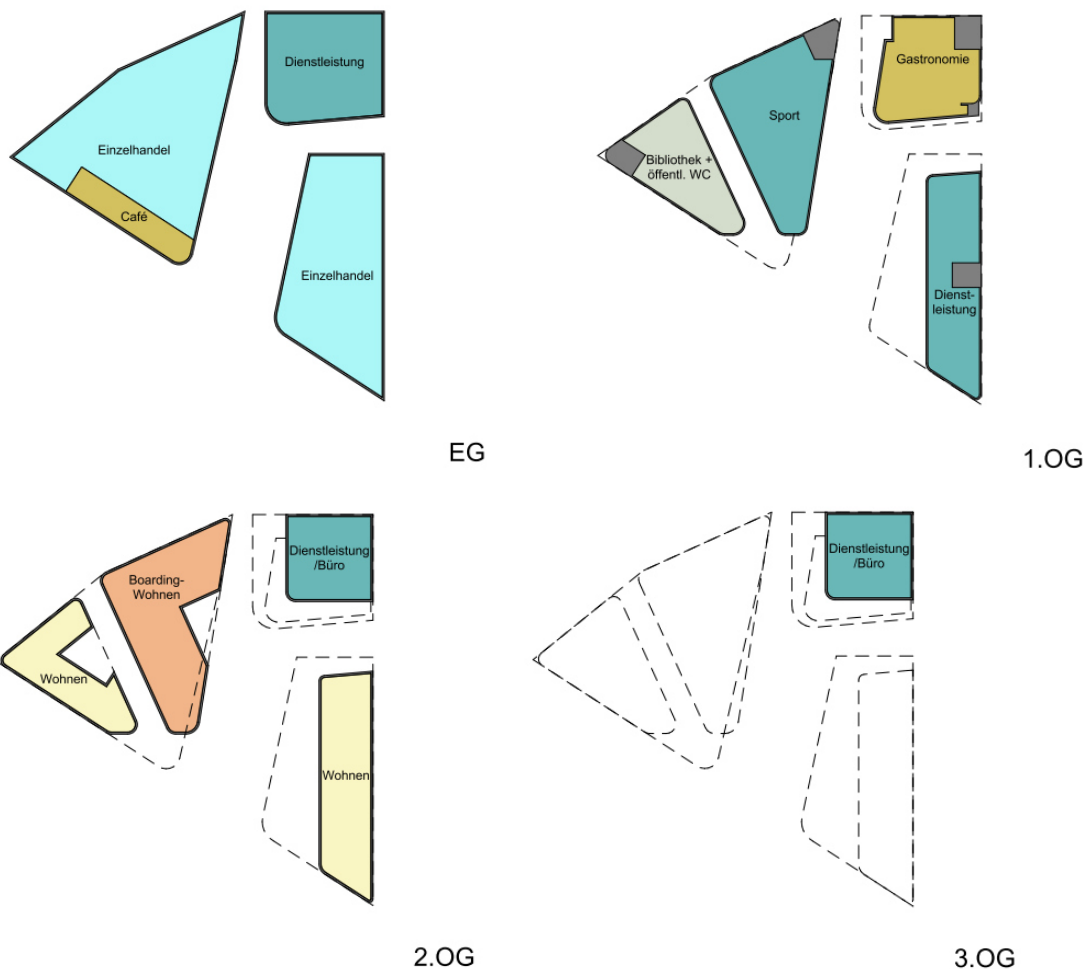
Nutzungskonzept

Entsprechend dem besonderen Stellenwert des Plangebiets wurde eine Bebauung in einer Mischung aus Wohnen, Kultur/Freizeit/Gastronomie und Handel sowie Büros zur privaten und öffentlichen Nutzung und aus privater und öffentlicher Hand gewählt.



Vereinfachtes Nutzungsschema, Quelle: BLFP

Das Eckgebäude an der Brunnenstraße/L3205 mit seinen vier Geschossen dient Nutzungen wie Gastronomie, Büros und Dienstleistungen (Bank). Für die anderen beiden dreigeschossigen Gebäude sind folgende Nutzungen vorgesehen: im Erdgeschoss Handel und Café, im 1. Obergeschoss öffentlich zugängliche Nutzungen (Fitnessstudio, Gastronomie, Ärzte und Bibliothek sowie WC-Anlage) und im 2. Obergeschoss Wohnen bzw. Boardinghaus. Die konkreten Nutzungen ergeben sich aufgrund der abzuschließenden Mietverträge.



beispielhafte Nutzungsschemata, Quelle: BLFP



Die Stadt Karben stand seit Beginn der Planung mit dem Karbener Einzelhandel im Kontakt, um im Vorfeld Nutzer für die Gewerbeeinheiten zu finden. Ziel ist die Neue Mitte mit einer Mischung aus Einzelhandel Gastronomie, Wohnen und Büros zu definieren.

Als öffentliche Nutzung wird die Karbener Stadtbibliothek zukünftig großzügige Räumlichkeiten mit Dachterrasse im 1.Obergeschoss beziehen. Auch eine öffentliche Toilette soll angeboten werden.

Innerhalb der Stadt Karben besteht eine wachsende Nachfrage nach eher kleineren Eigentumswohnungen. Dies hängt auch mit der demographischen Entwicklung der Stadt Karben zusammen: die wachsende Gruppe der Senioren sowie die Gruppe der Singlehaushalte neigen zu eher kleineren Wohneinheiten.

Diese Nachfrage bedienen die geplanten 12 Wohneinheiten im 2. Obergeschoss der beiden südlicheren Gebäude des Dreiecksgrundstücks. Außerdem ist im 2. Obergeschoss ein Boardinghaus (Mikroapartments) geplant, das den Bedarf an kleinen Apartments zur Nutzung über einen kürzeren Zeitraum abdeckt und die Wohnnutzung ergänzt. Die Lage nordöstlich des S-Bahn-Haltespunktes und westlich der „Neuen Mitte“ ist dafür ideal und umgekehrt stärkt die Wohnbebauung die sie umgebende Infrastruktur.



Freiraumkonzept

Herzstück des Entwurfs ist ein großer Stadtplatz mit Wasserfläche, der zum Treffpunkt der Bürgerinnen und Bürger werden soll. Dieser bietet vom Verkehrslärm geschützte Aufenthaltsmöglichkeiten in lebendiger Atmosphäre. Richtung Südosten öffnet sich der Stadtplatz zum südlich angrenzenden Fachmarktzentrum.

Die außerhalb des Plangebiets bestehende Alleebeepflanzung der L3205 wird aufgegriffen und fortgeführt, sodass im Plangebiet entlang der L3205 ein breiter Grünzug entsteht, welcher an der Brunnenstraße ausläuft. Die Dachflächen werden begrünt.





Erschließungskonzept, Stellplätze

Das Grundstück liegt im Dreieck zwischen L3205, Brunnenstraße und Bahnhofsstraße. Die äußere Erschließung erfolgt somit unmittelbar von diesen Straßen aus, die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Brunnenstraße aus geplant.

Die innere Erschließung erfolgt im Erdgeschoss direkt und ansonsten über an der Fassade sitzende Treppenhäuser mit Fahrstühlen, die den Obergeschossen zur Erschließung dienen. Über sie sind alle Geschosse von der Tiefgarage bis zum 4.OG einfach und barrierefrei zu erreichen. Die Wohneinheiten sollen über einen Laubengang erschlossen werden.

Der Stellplatzbedarf der Kerngebietsnutzung wird innerhalb des Projektgebietes nachgewiesen - die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der Stellplatzsatzung. Die Stellplätze werden teilweise oberirdisch und ansonsten in der Tiefgarage geschaffen. Auf diese Art werden oberirdische Freiflächen als Grün- und Aufenthaltsflächen gesichert.

