

Karben, 21.8.2016

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Ingrid Lenz
Rathaus
61184 Karben

Sehr geehrte Frau Lenz,

ich bitte Sie, die folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

Stadtentwicklung: Konzept für ein nachhaltiges ökologisches und soziales Baugebiet „Taunusbrunnen“

Die Stadtverordnetenversammlung formuliert das Ziel das Baugebiet „Taunusbrunnen“ zu einem vorbildlichen Beispiel für nachhaltige ökologische und soziale Stadtentwicklung werden zu lassen. Insbesondere ist es Aufgabe der Stadt die anspruchsvollen Ziele einer CO₂-neutralen Energieversorgung, einer weitgehend automobilmfreien und umweltfreundlichen Mobilität, des stadtklimatischen Ausgleichs, wie der Frischluftzufuhr und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zusammen zu führen.

Konkret beschließt die Stadtverordnetenversammlung hierzu folgende Maßnahmen:

- Gemeinsam mit dem Investor ist ein tragfähiges auf CO₂ - Neutralität zielendes Energiekonzept zu entwickeln und im weiteren Verfahren nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Bebauungsplan, wie im städtebaulichen Vertrag festzuschreiben. Für die Konzeptentwicklung sind regenerative Formen der Energiegewinnung, wie Photovoltaik, Solarthermie, Erdwärmepumpen und Wärmerückgewinnungsbelüftungsanlagen genauso zu berücksichtigen, wie weitere technische Mittel nachhaltigen Bauens und Blockheizkraftwerke. Neubauten sind mindestens im Passivhausstandard (ca. 15 Kilowattstunden pro m² Wohnfläche) zu errichten. Der genaue Energiemix und die Ausrichtung der Gebäude und Dächer sind aufeinander abzustimmen.

- Gemeinsam mit dem Investor ist ein tragfähiges Begrünungskonzept zu entwickeln und im weiteren Verfahren nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Bebauungsplan, wie im städtebaulichen Vertrag detailliert festzuschreiben. Im Rahmen tendenziell heißer werdender Sommer ist für hohe Bäume mit ausreichender Beschattungsqualität zu sorgen, wo dies den Anforderungen des Energiekonzepts nicht im Wege steht (nötige Abstandsflächen sind zu wahren). In dem Maße, in dem Dach- und Gebäudeoberflächen nicht der Energieversorgung dienen, sind auch diese zu begrünen. Letzteres lässt sich etwa als zusätzliche Dämmschicht, bzw. als urbane Gartenfläche in das Konzept integrieren.
- In Anbetracht der guten Stadt- und Bahnhofsnahen Lage des Baugebiets ist das Areal möglichst autofrei zu erschließen. Es ist ein Konzept zu entwerfen und im weiteren Verfahren im Bebauungsplan festzuschreiben, welche alle vorrätig zu haltenden Stellplätze in einer zentralen unterirdischen Garage anlegt. Ausgenommen sind benötigte oberirdische Behindertenparkplätze, sowie einige Stellflächen für Car-Sharing-Anbieter und Elektroautomobile. Für Fußgänger, Radfahrer und andere Formen der ökologischen Nahmobilität sind ausreichend barrierefreie Wegeverbindungen anzulegen und mit attraktiven Verweilmöglichkeiten zu versehen. Für Übergänge zum Bahnhof über die L3205, sowie in Richtung Bürgerzentrum über die Brunnenstraße sind barrierefreie Straßenunterführungen anzulegen. Auch wenn die Unterführungen nicht Teil des Plangebietes sind, ist der Bebauungsplan doch auf diese abzustimmen und im städtebaulichen Vertrag eine Finanzierungsvereinbarung mit dem Investor zu treffen.
- Zur Erhaltung der Gesundheit und zum Schutz vor Lärmbelastung seitens der Bahn, ist soweit erforderlich eine entsprechende Lärmschutzvorrichtung mit samt städtebaulich hochwertiger Gestaltung festzuschreiben.
- Es sind Flächen festzuschreiben, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, welche nach den Regeln der sozialen Wohnraumförderung förderfähig sind. Die Fläche ist so zu bemessen, dass ein Anteil von 20 % förderungsfähiger Wohnungen von allen im Baugebiet zu erwarteten Wohnungsneubauten nicht unterschritten wird. Etwaige kommunale Förderungsanteile sollten bevorzugt über einen nachträglichen Kaufpreinsnachlass gewährt werden.

Begründung:

Mit dem Baugebiet am Taunusbrunnen entfaltet sich für die Stadt Karben die Chance Ökologie und Soziale Bedürfnisse zusammenzubringen und in einem echten Modellprojekt miteinander zu verbinden. Die zentrale Lage in der Nähe von S-Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Verwaltung, Veranstaltungsorten, Schwimmbad und Kino laden gerade an dieser Stelle dazu ein, zu zeigen, wie Mobilität vornehmlich ohne Autoverkehr zu bewerkstelligen ist. Das erhöht die Lebensqualität

innerhalb des Planareals und fördert eine gesunde Fortbewegung ohne schädliche Luftverunreinigungen. Für die bislang erheblich mit Stau und KFZ-Verkehr belastete Karbener Mitte könnte dies einen Wendepunkt bedeuten. Zwar werden der Stellplatzsatzung entsprechend Parkplätze zur Verfügung gestellt, doch geschieht dies in einer zentralen unterirdischen Garage. Das wertet zum einen das Stadtbild auf und verleitet zum anderen die Bewohner dazu, ihr KFZ öfter mal stehen zu lassen. Ausnahmen für oberirdische Parkplätze sollen Menschen mit Handycaps, sowie für Car-Sharing- und E-Automobile festgelegt werden. Dadurch wird besonderen ökologischen und sozialen Bedürfnissen Rechnung getragen. Durch zwei Unterführungen unter der Brunnenstraße und der L3205 gelangen die Menschen aus dem Plangebiet sicher und kreuzungsfrei zum Bahnhof und anderen Einrichtungen. So wird ein zusätzlicher Anreiz gesetzt, das Auto stehen zu lassen. Zudem wäre es ein Vorteil für Groß-Karben insgesamt, über die Nidda ohne die Kreuzung der Landstraße zu Fuß oder per Pedale zum Bahnhof zu gelangen und würde auch Schulwege sicherer machen.

Ganz im Sinne des weltweiten Klimaschutzes, aber auch im Sinne eines optimierten Stadtklimas in Zeiten des Klimawandels, stehen die energetischen und grüngestalterischen Anforderungen. Zwar ist ein funktionierendes Energiekonzept gemeinsam mit dem Investor zu entwickeln, doch müssen hierfür klare Parameter gelten. Die Passivhausbauweise ist mit einem Jahresenergiebedarf von ca. 15 Kilowattstunden pro m² immer noch doppelt so sparsam wie ein Bau nach der aktuellen EnEV. Das ist nicht nur gut für die CO₂-Bilanz, sondern wirkt auch positiv auf die Luftbelastung vor Ort. Die gute Dämmung und die schonende Heiztechnik fördert im Übrigen das Wohlbefinden der Bewohner, durch ein ganzjährig stabiles Raumklima. Der Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung mindert überdies das extreme Aufheizen der Gebäudeoberflächen durch extrem heiße Tage und Nächte im Hochsommer, was stadtklimatisch immer bedeutender wird. Gleiches gilt für eine durchdachte Begrünung des gesamten Planareals.

Gestalterische Vorgaben für eine mögliche Schallschutzwand dient dem Zweck negative Erfahrungen wie auf der südlichen Seite der L 3205 nicht zu wiederholen. Dazu sind genaue Festschreibungen nötig.

Schließlich sind der Bedarf und die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum im Ballungsraum-Rhein-Main unbestritten. Investorengetriebene Bauvorhaben allein werden dieses Problem nicht lösen können. Es bedarf vielmehr gezielter Vorgaben seitens der öffentlichen Hand. Hierzu sieht das BauGB explizit auch Festsetzungen im Bebauungsplan vor. So der Investor eine Förderung des förderungsfähigen Wohnungsanteils wünscht und eine Förderung von Landesseite von einer finanziellen Beteiligung der Kommune abhängt, kann dies etwaig über einen nachträglichen Kaufpreinsnachlass geschehen. Damit verhielte sich die Maßnahme neutral zum Ergebnishaushalt, was in Hinblick auf Schutzschirmproblematiken sicherlich nicht ohne Belang wäre. Der Passivhausstandard sollte jedoch auch hier nicht aufgeweicht werden. Ökologische und soziale Belange sind nicht gegeneinander auszuspielen. Der zu hohe Ressourcenverbrauch von heute und hierzu Lande erzeugt die Ungerechtigkeit von morgen und in anderen Gebieten unserer Erde. Dem Mehraufwand bei der Gebäudeerrichtung in Passivhausbauweise ist vielmehr über eine den jeweiligen Förderbedingungen zu entnehmende Anpassung des gebundenen Mietpreises Rechnung



Rainer J. Knak
Fraktion GRÜNE Karben
Schloßstraße 31
61184 Karben – Petterweil

zu tragen. Ökonomisch betrachtet ist es auch nicht von Belang, ob eine günstige Bruttomiete durch einen besonders günstigen Nettomietpreis, oder durch niedrige Heiz- und Warmwasserkosten zu Stande kommt. Im Ergebnis geht es um das unveränderte Ziel, für alle Teile der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen,

Rainer Knak

Fraktionsvorsitzender