

Bauleitplanung der Stadt Karben

Ausschuss für Stadtplanung und
Infrastruktur

18.08.2020

Termin am 27.01.2020: Vergleichende Prüfung der Varianten 1 und 2 sowie der 3. Variante (BUND/Hofmann).

Votum der Anwesenden für die Variante 1 unter Berücksichtigung einiger Änderungswünsche:

- “ Kein Garagenhaus zum Knotenpunkt Brunnenstraße/Bahnhofstraße
- “ Option eines Service-Wohnens auch im Nord-Osten
- “ Tiefgaragenvariante unter den Solitären entlang der Brunnenstraße

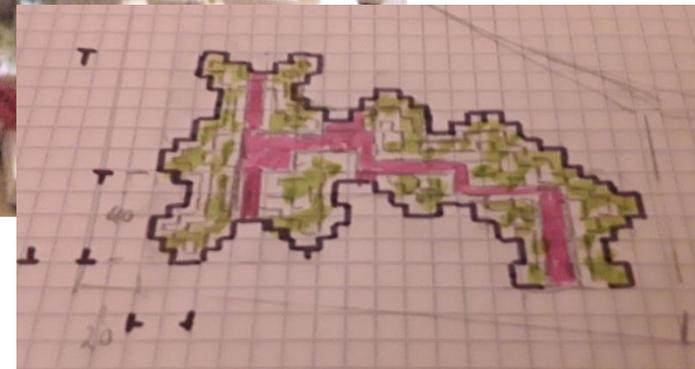
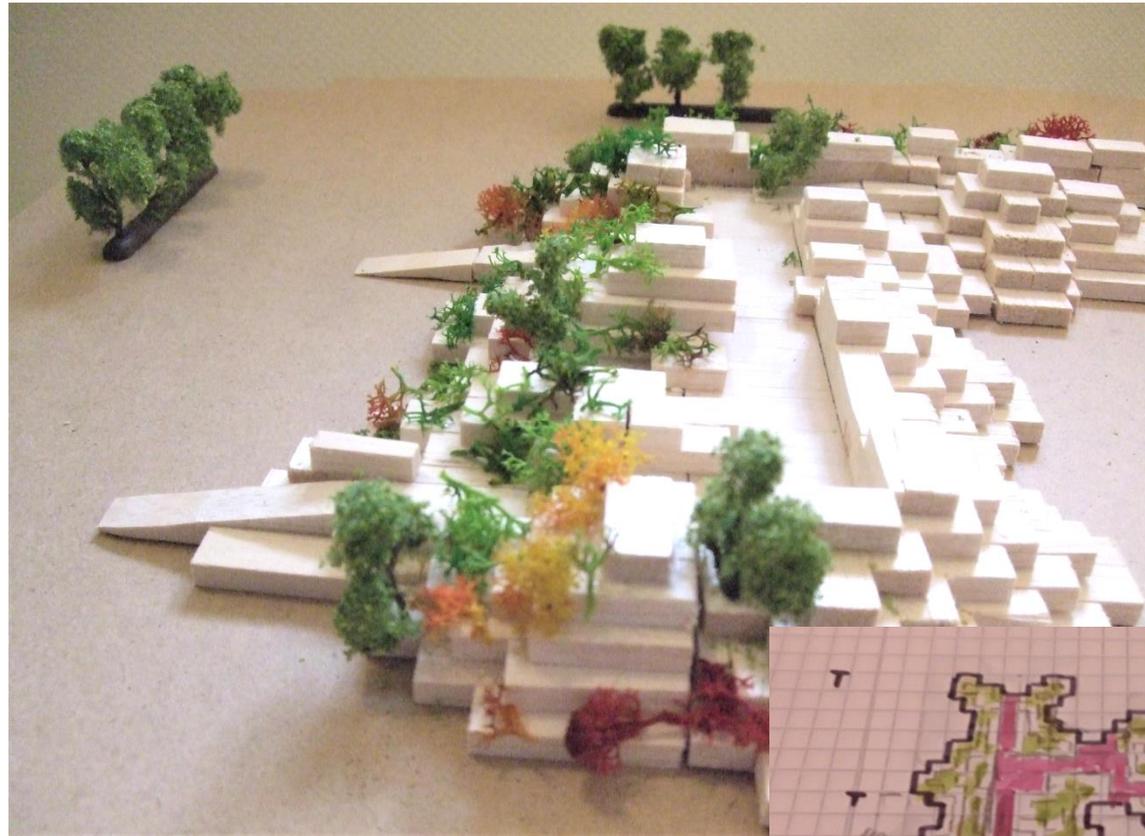
Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende städtebauliche Entwurf erstellt und der Rahmenplan fertiggestellt.

Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“

Vergleichende Gegenüberstellung	Gewichtung	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
		einfach	gewichtet	einfach	gewichtet	einfach	gewichtet
Bebauung Brunnenquartier (Varianten 1 bis 3)							
Durchgrünung des Quartiers (nachhaltige und ökologische Flächengestaltung)	5	7,00	35,00	7,33	36,67	7,67	38,33
Flächenanteil Grünzug		8		9		8	
Grünflächen im Quartier		7		6		8	
Freiflächengestaltung auf den Grundstücken		6		7		7	
Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiflächen	4	6,89	27,56	6,22	24,89	5,89	23,56
Platzgestaltung und Anordnung (Quartiersmitte)							
Verkehrsfrei		8		6		7	
Anzahl		7		5		5	
Lage zur Bebauung		7		6		5	
Lage zum Grünzug		5		7		6	
Lage zu den zentralen Einrichtungen		7		6		4	
Größe		8		6		6	
Abführung des Regenwassers							
in den Grünzug		8		8		8	
an der Oberfläche		7		5		6	
zunächst Sammlung im privaten Grün		5		7		6	
Sozialer / kostenkünstiger Wohnungsbau	4	8	32	8	32	8	32
Anzahl und Anordnung		8		8		8	
Autofreies / autoarmes Quartier - Parken im Quartier	4	6,86	27,43	6,71	26,86	6,00	24,00
Parken							
Anzahl und Anordnung der zentralen Garagen		7		8		6	
Erreichbarkeit der Garagen (Zufahrt)		7		7		5	
Entfernung der Garagen zu den Wohnungen (max)		5		7		8	
Verkehrliche Erschließung							
Anzahl der Zufahrten		7		6		7	
Anteil verkehrsarmer /-freier Bereiche		6		7		5	
Erschließung insgesamt sichergestellt		8		6		7	
Sinnhaftigkeit der Erschließung		8		6		4	
energie- und klimabewusstes Bauen	3	7	21	7	21	7	21
vielseitige Gebäudeformen und Stellung der Gebäude auf der Fläche							
sinnvolle Baufenster (und Anzahl)		7		7		4	
Höfekonzept		6		8		4	
Punkthauskonzept		8		6		4	
Terrassenhauskonzept		4		6		8	
Aufnahme der umliegenden Bebauungsstrukturen	2	6	12	4	8	2	4
Bauliche Kante zur Bahnhofstraße							
abschirmende Funktion zur Bahnhofstraße		8		8		3	
Solltär an Kreuzung Bahnhofstraße / Brunnenstraße		5		8		3	
Fuß- und Radwegeverbindung über die Bahnhofstraße		0		0		0	
Gesamtergebnis:			182,40		180,33		161,89

18.08.2020

Bebauungsplan Nr. 203
„Städtebauliche Rahmenplanung“ – Variante 3



18.08.2020

Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“

Vergleichende Prüfung Bilanz der guten baulichen Lösungen, ganzheitlicher Betrachtung, soziale und ökologische Vielfalt			
	Anforderungen an die Bebauung	BUND / Nabu (eigene Einschätzung)	Rahmenplanung
1.	<u>Integration in die Landschaft:</u>		
	- Naturraum erhalten, bzw. wieder herstellen	ja	● Ja – insb. über Grünstreifen
	- Verluste vor Ort ausgleichbar	ja	● Ja – insb. im Grünstreifen
	- Begrünung in die Gebäudestruktur holen	ja: über die Terrassen	● Ja - über gute architektonische Entwürfe
2.	<u>Integration in den Stadtraum</u>		
	- Fußläufige Wege ohne Pkw-Verkehr	ja	● Ja – Quartiersgaragen
	- Qualität der Fahrwegeverbindungen	Gut: direkt, kurz, sicher !	● Ja
	- Integration der Gebäude in die Innenstadt	Gute Einpassung in Bestand !	● Ja – in Struktur und Größe
	- Attraktive, passende Gebäudeformen	ja !	● Ja – Vielfalt über Baufenster
3.	<u>Schaffung von Wohnraum</u>		
	- In der geforderten Verdichtung	ja	● ja
	- Vielfältige, individuelle Gestaltung	ja	● ja

18.08.2020

Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“

Bilanz der guten baulichen Lösungen, ganzheitliche Betrachtung, soziale und ökologische Vielfalt ● ● ●			
	Anforderungen an die Bebauung	BUND / Nabu (eigene Einschätzung)	Rahmenplanung
4.	<u>Förderung des sozialen Zusammenhalts</u>		
	- Nachbarschaften auf Nähe und Distanz	ja: sehr positiv	! ● Ja - Hofstrukturen
	- Offene Treffpunkte	ja	! ● Ja – öffentl. u. halböff. Plätze
	- Grünanlagen ohne Straßenverkehr	ja	● Ja
5.	<u>Gestaltung von Wohnraum als Erlebnisraum</u>		
	- Gemeinsame „Dorfstraße“	ja	! ● Ja – Hof- und Blockstrukturen
	- Plätze der Begegnung (offen und, oder geschützt)	ja	● Ja – s.o.
	- Kunst- und Kulturobjekte (z.B. mit Wasser)	ja	● Ja - möglich
	- Spielplätze im Grünen. (z.B. über Terrassen)	ja	● Ja – insb. Grünzug
6.	<u>Schaffung von öffentlichen Einrichtungen</u>		
	- Soziale Einrichtungen für Bewohner	ja	● ja
	- Soziale Einrichtungen für die Stadt u. Bürger	ja	● ja
	- Angebote der Naherholung	ja	● ja

18.08.2020

Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“

Bilanz der guten baulichen Lösungen : Vergleichende Prüfung			
Anforderungen an die Bebauung	BUND / Nabu (eigene Einschätzung)		Rahmenplanung
7. <u>Nachhaltigkeit und Klimaschutz</u>			
- Zentrale klimaneutrale Energieversorgung	ja: Solar-Wärmespeicher	<input checked="" type="radio"/>	Ja: Energiekonzept
- Qualität der Bepflanzung gegen Aufheizen	ja: Bäume/Sträucher -alle Etagen	<input checked="" type="radio"/>	Ja: Energiekonzept ...
- Verwendung von langlebigen Baustoffen	ja	<input checked="" type="radio"/>	ja
8. <u>Bezahlbar Wohnen durch effizientes Bauen</u>			
- Serielle Bauformen	ja: Wohnungen, Tragwerk zum Teil!	<input checked="" type="radio"/>	ja
- Effiziente Funktionalität (z.B. Bauhausstil)	ja: aber variantenreicher !	<input checked="" type="radio"/>	ja
- Verzicht auf Unterkellerung u. Tiefgaragen	ja	<input checked="" type="radio"/>	Nicht unbedingt
- Verzicht auf separate Parkhäuser	ja	<input checked="" type="radio"/>	Nein
9. <u>Verkehrsführung im Quartier</u>			
- Autofreie Außenanlagen	Ja: + autofreie Wohnstraße	<input checked="" type="radio"/>	Ja, weitgehend
- gute Anbindung an die Wohnungen	ja: vom Parkplatz zum Lift	<input checked="" type="radio"/>	nein
- gute Verkehrsführung	ja: Einbahnfahrweg unter Wohnungen	<input checked="" type="radio"/>	Ja (Erschließungskonzept)

18.08.2020

Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“



Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“

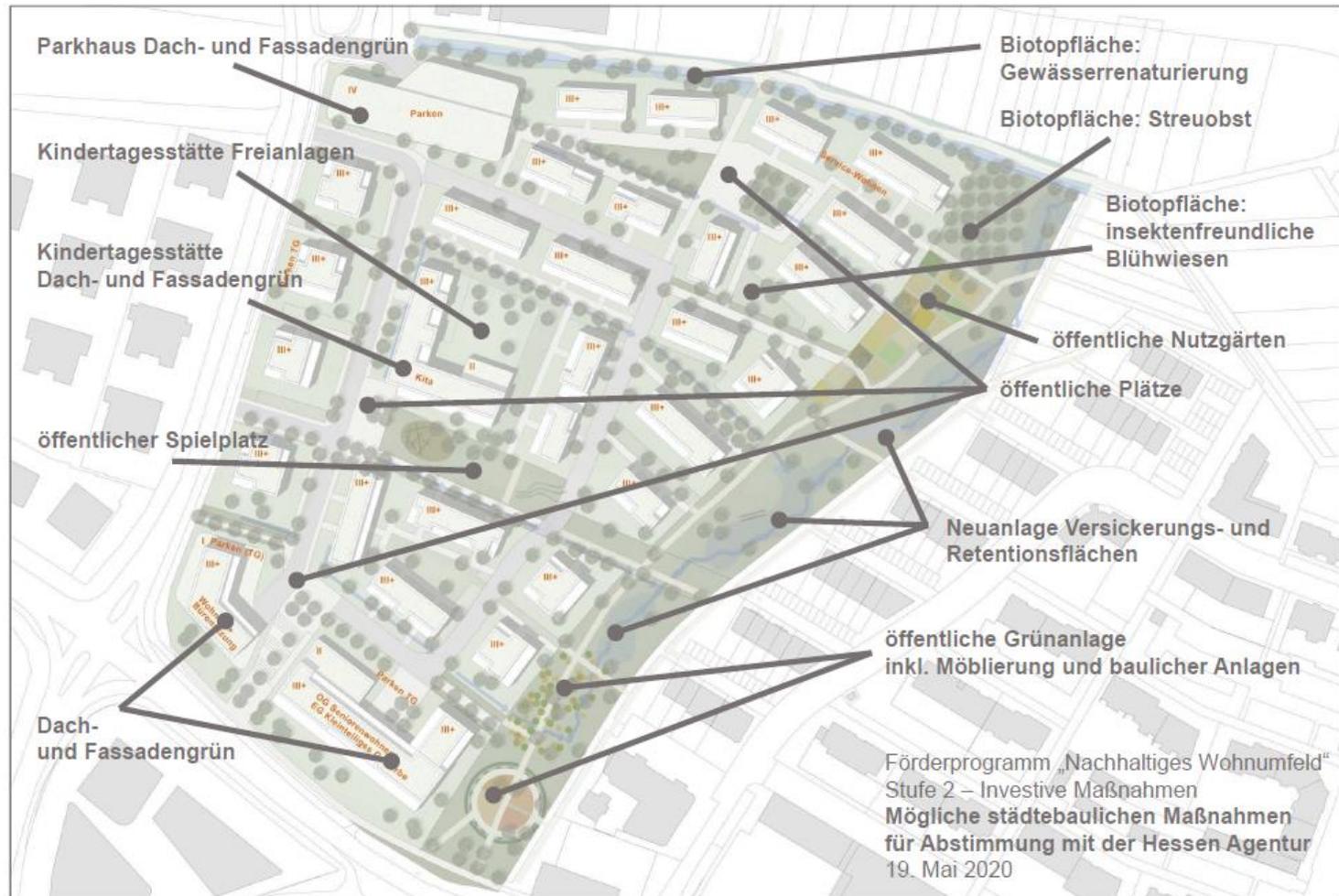
Einige Eckdaten:

- “ Plangebietsgröße: 7,8 ha
- “ Anvisierte Zahl der Wohneinheiten: 450 – 500 (ca. 60WE/ha Bruttowohnbau land), damit Deckung von rd. 50% des prognostizierten Wohnraumbedarfs der Stadt Karben bis 2030
- “ Anvisierter Anteil geförderter Wohnraum: 20 % (rd. 100 WE)
- “ Bruttogeschossfläche inkl. Staffelgeschosse: rd. 46.000m²

Bauflächen:	4,27ha
Grünflächen:	1,90ha
Verkehrswegeflächen:	0,89ha
Kita:	0,27ha
Parkhaus:	0,36ha
Platzflächen:	0,18ha



Bebauungsplan Nr. 203 „Städtebauliche Rahmenplanung“ – Maßnahmen



18.08.2020

Wie profitiert die Stadt Karben vom Großen Frankfurter Bogen?

Zuschüsse zu verbesserten Konditionen für Planung und Umsetzung des Projekts insb. im Kontext des Förderprogramms „Nachhaltiges Wohnumfeld“:

- Bezuschussung der Rahmenplanung (abgerufen): 80.000€
Zuschuss 64.000€ (80%)

- Bezuschussung investiver Maßnahmen (beantragt):
 - Priorität 1: Grünzug des Brunnenquartiers
 - Priorität 2: Mobilitätszentrale
 - Priorität 3: Kindertagesstätte
 - Priorität 4: Öffentliche Grün- und Freiflächen
 - Priorität 5: Öffentliche Treppenanlage und Plätze
 - Priorität 6: Grünachse „Nord“insg. 7,89 Mio. €
Zuschuss 6.7 Mio. € (Annahme 85%)

Stand der Planung und wesentliche Meilensteine:

- “ Erste Studie zur Innenstadtentwicklung in **2013**
- “ „Karben gemeinsam entwickeln“ – **Bürgerbeteiligungsprozess** zur Stadtentwicklung (mit einem Schwerpunkt „Innenstadt“) in **2016**
- “ Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans (**inkl. Bürgerbeteiligung**) von **Mitte 2018 bis Anfang 2020**
- “ Bauleitplanung (Reg.-FNP und B-Plan): **Anfang 2020 bis Anfang 2021**
 - “ **Insb. Bearbeitung von Fachgutachten (Mobilität, Energie)**
- “ Erschließungsplanung: **Mitte 2020 bis Mitte 2021**
- “ Erschließung bis **Mitte 2022**

- “ Beginn der Konzeptvergabe ab **Ende 2020 bis Ende 2021**

- “ Baubeginn Infrastruktur und erste Baufenster: **2022**
- “ Abschluss der Bauarbeiten: **2025**

Bebauungsplan Nr. 203 „Bebauungsplan“ - Vorentwurf



18.08.2020