

Projektbeschreibung:

Projektgebiet:

Der Ortsteil Burg Gräfenrode der Stadt Karben hat eine gewachsene Struktur mit ehemals starker landwirtschaftlicher Prägung. Über einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 wird geregelt, dass der dörfliche Charakter des Ortskerns erhalten bleiben soll, daher sind die zulässigen Neubauvorhaben in den Baufenstern der bisherigen Bebauung zu errichten. Die Hessische Landesdenkmalbehörde stellte bereits 1999 fest: Einzelne Hofstellen tragen dazu bei, dass zumindest abschnittsweise noch von einem historischen Straßenbild die Rede sein kann; dies ist insbesondere im alten Siedlungskern entlang der Weißenburgstraße der Fall.

Mit der neuen Wohnbebauung „An der Weißenburg“ wird ein aktueller städtebaulicher Problembereich, bestehend aus einer baufälligen Halle – im Bereich der geplanten Neubebauung – und einer leerstehenden ehemaligen Hofreite revitalisiert und neu geordnet. Das eigentliche Projektgebiet erstreckt sich von der historischen Bebauung in der Weißenburg Straße im Ortsteil Burg-Gräfenrode an den östlichen Ortsrand.



Luftbild: Projektgebiet

Die ehemalige Hofreite Weißenburg in der Weißenburg Straße 13 ist beispielhaft für den landwirtschaftlichen Baustil in der Region. Die Anlage der Hofreite steht daher als Ensemble auf der Liste der Hessischen Baudenkmäler. Diese, aktuell von Leerstand und beginnendem Zerfall geprägte Hofanlage, liegt unmittelbar im Osten der geplanten Bebauung und bildet Ausgangspunkt

Anlage 2 Projektbeschreibung zum Bebauungsplan „An der Weißenburg“ Burg Gräfenrode



der Baugebietsentwicklung „An der Weißenburg“ in Burg Gräfenrode. Daher wird parallel zu dem beschriebenen Plangebiet ebenfalls die Hofreite Weißenburg revitalisiert.



Foto: Ehemalige Hofreite Weißenburg

Das Projektgebiet besteht aus dem Grundstück Flur 1, Flurstück 202/18 sowie Teilflächen des Flurstücks Flur 1 Nr. 127/2 in Burg Gräfenrode. Das Teilstück des Flurstücks 127/2 misst ca. 7 Meter von der südlichen Grundstücksgrenze und ist für die private Erschließungsstraße als Einbahnstraße vorgesehen. Untenstehende Planzeichnung verdeutlicht die Gebietsabgrenzung. Die Größe des Bebauungplangeltungsbereichs beläuft sich auf ca. 3.000 m². Insgesamt wird das Projekt auf einer Fläche von r. 4.700 m² umgesetzt.



Plandarstellung: Gebietsabgrenzung „An der Weißenburg“

Städtebauliches Konzept:

Das städtebauliche Konzept für das Bebauungsplangebiet sieht insgesamt maximal 12

Anlage 2 Projektbeschreibung zum Bebauungsplan „An der Weißenburg“ Burg Gräfenrode



Wohneinheiten als Reihenhäuser zusammengefasst in drei Gebäudekörpern vor. Die Stellung der Baukörper ist durch die rechtwinklige Anordnung so gewählt, dass der Charakter einer Hofanlage nachempfunden wird. Damit schließt die Bebauung auch städtebaulich an die bestehende Hofreite an und nimmt die klassischen baulichen Strukturen im Ortskern auf.

Die ersten beiden Baukörper deuten einen gemeinsamen Innenhof an, welcher trotz individueller Gartenflächen die soziale Gemeinschaft stärkt. Der dritte Baukörper bildet den Abschluss dieses Ensembles, ist jedoch in Richtung des Feldrandes ausgerichtet, so dass hier die Lagegunst gezielt genutzt werden kann.

Die Baukörper sind entsprechend der im Ortskern vorherrschenden Bauweise zweigeschossig mit Dach ausgeführt. Der Dachbereich kann als Staffelgeschoss genutzt werden.

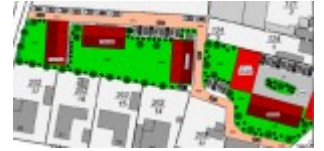
Die geplante Bebauung ist als eine reine Wohnnutzung angedacht. Die geplanten 12 Reihenhäuser sollen dazu beitragen die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Karben mit seinen Ortsteilen zu decken.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich in den Ortskernbereich einfügen und im Bereich der Reihenhausbauung dennoch eine GRZ von 0,4 bzw. GFZ 0,8 nicht überschreiten. Bei der Berechnung dieser Kennziffern soll die private Verkehrsfläche der Erschließungsstraße nicht berücksichtigt sein.



Plandarstellung: Entwurf des städtebaulichen Konzepts mit 12 Reihenhäusern und Revitalisierung der ehemaligen Hofreite

Anlage 2
Projektbeschreibung zum Bebauungsplan „An der Weißenburg“
Burg Gräfenrode



Erschließungskonzept:

Die Erschließung des geplanten kleinen Wohngebiets mit 12 Reihenhäusern erfolgt von der Weißenburgstraße in Burg Gräfenrode. Vor dort wird eine private Straße, welche jedoch für die Öffentlichkeit nutzbar sein wird, zu den Gebäuden führen. Die Straße ist als reine Einbahnstraße geplant, da sie lediglich die neuen 12 Wohneinheiten erschließen soll. Die Ausfahrt aus der Straße erfolgt am Feldrand auf die Freihofstraße.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung lediglich in sehr geringem Umfang zusätzlicher Verkehr induziert wird, welchen das bestehende Straßennetz problemlos aufnehmen kann. Die erforderlichen Stellplätze werden gemäß dem Stellplatzschlüssel vollständig in dem neuen Gebiet erstellt. Eine Belastung des bereits bestehenden Parkraums kann damit sicher vermieden werden.