

Bauen in Karben

Anfrage des StV Feyl (FDP) vom 24. Juni 2023

Der Anfragetext lautet wie folgt:

Gestiegene Zinsen und gestiegene Preise für Baumaterial, Fachkräftemangel und die allgemeine Inflation beim Wohnungs- und Gewerbebau lassen die Bauwilligen zurückhaltend werden bzw. diese geben zum Teil ihre Bauvorhaben ganz auf. Karben entwickelt sich weiter und hat ebenfalls mehrere Baugebiete in Planung. Vor diesem Hintergrund bitte ich um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

1. Wie ist der aktuelle Sachstand der Baugebiete "Nördlich der Fuchslöcher", "Brunnenquartier" und "Warthweg"?
2. Ist es bei den oben genannten Baugebieten zu Rückzügen von Bauinteressenten / Investoren gekommen? Wenn ja, teilen Sie dies bitte nach Baugebieten aufgliedert mit.
3. Gibt es durch die Rückzüge von Bauinteressenten / Investoren in den Baugebieten Verzögerungen und wenn ja wie groß sind diese?
4. Bürgermeister Rahn teilte in der letzten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung 2022 mit, dass im Baugebiet Brunnenweg überlegt wird, Einzelhandel zu integrieren. Wird diese Überlegung weiterverfolgt oder hat man diese Idee verworfen? Falls man an dieser Idee weiterarbeitet, welche Art von Einzelhandel möchte man an diesem Standort etablieren und in welchem Umfang?
5. Wie ist der Sachstand bei der Planung, den Bahnhofsvorplatz und die dortigen Bushaltestellen umzubauen?

Beantwortung

Frage 1)

Nördlich der Fuchslöcher:

Der Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ ist seit 18.02.2023 rechtskräftig. Aktuell werden die Erschließungsarbeiten für den südlichen Teil des Baugebiets planmäßig ausgeführt, der nördliche Teil wird im Anschluss daran erschlossen.

Vom 10. Juli bis 15. September erfolgt die Vollsperrung der K 9 zum Bau des geplanten Kreisverkehrs.

Am Warthweg:

Derzeit finden noch Abstimmungen mit Hessen Mobil zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes statt. Die Entwurfsunterlagen werden für den kommenden Verfahrensschritt (Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB) erarbeitet. Parallel hierzu finden zurzeit die archäologischen Grabungen im nordöstlichen Teil des Plangebietes statt.

Brunnenquartier:

Der Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“ befindet sich im aktuellen Sitzungslauf für die STVV am 13.07.2023.

Zu beschließen sind die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung sowie der offizielle Entwurf und die sich anschließende Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Zudem ist seit dem 01.05.2023 die Änderung des RegFNP betreffend der geplanten Wohnbauflächen für das Brunnenquartier rechtskräftig, sodass der Bebauungsplan aus dem geänderten RegFNP entwickelt werden kann.

Neben dem Bauleitplanverfahren findet zeitgleich das Umlegungsverfahren für die Flächen des Gebietes statt.

Frage 2)

Im Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ haben von 18 zugeteilten Bewerber bisher 6 das zugeteilte Grundstück offiziell zurückgegeben. Bei den Nachrückern gibt es eine feste Absage vor dem Zuteilungstermin.

Andererseits gibt es viele Interessenten, die an das Gebotsverfahren verwiesen wurden

Im Baugebiet „Brunnenquartier“ haben sich vereinzelte Interessenten für Wohnungen gemeldet. Da hier aktuell keine Vermarktung ansteht, werden Rückzieher unter den Interessenten nicht offenkundig.

Von den im Umlegungsverfahren beteiligten Investoren will eine Firma ihr Grundstück abgeben, hat aber bereits einen anderen Investor gefunden, an den sie es weitergeben möchte.

Im Gewerbegebiet „Am Warthweg“ ist von den Interessenten für große Grundstücke zumindest einer weiterhin im Verfahren dabei, verschiedene Interessenten für kleinere Grundstücke hatten sich ebenfalls gemeldet. Da auch hier aktuell noch keine Vermarktung stattfindet, kann zu Rückziehern nichts detailliert mitgeteilt werden.

Frage 3)

Nein, das ist nicht der Fall.

Frage 4)

Ja, im Bebauungsplan „Brunnenquartier“ sind urbane Gebiete festgesetzt (Baufeld 7, 9 und 10) in denen relevantes Gewerbe integriert werden soll.

Gerade durch eine Neuansiedlung zur Landstraße hin (Baufeld 9 und 10) soll der Bereich zur Neuen Mitte hin gestärkt werden.

Frage 5)

Beim viergleisigen Ausbau im 2. BA beansprucht die Bahn im Bereich des Bahnhofsvorplatzes Zugangsstellen zu den Gleisanlagen und Baustellenflächen entlang der Bushaltestellen sowie den Zugangsbereichen der Bahnsteige.

In welchem Umfang das benötigt wird, kann erst mit der Ausführungsplanung nach Plan genehmigung geklärt werden.

In einem ersten Abstimmungsgespräch wies die DB AG darauf hin, dass es hier Konflikte mit der Neugestaltung geben kann. Aus diesem Grunde wurde entschieden, das Projekt soweit zurückzustellen, bis über den Flächenbedarf Klarheit besteht. Dann kann die Planung neu aufgenommen werden.

Ein Umbau des Vorplatzes mit Neugestaltung der Bushaltestellenbereiche, diversen Informationseinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen für den Radverkehr u.v.m. kann erst erfolgen, wenn die dortigen Arbeiten zum S-Bahnausbau abgeschlossen sind.

Da dies alles noch Jahre dauern wird hat vor kurzem mit dem Magistrat eine Begehung vor Ort stattgefunden, um mit den zuständigen Kollegen der Stadtverwaltung zu klären inwieweit kleinere Maßnahmen wie z. B. neue Wartehalle oder barrierefreie Einstiegsmöglichkeiten vorgezogen werden können.