

Stadt Karben
Rahmenplanung „Brunnenquartiere“
Alternative Konzepte

Bürgerinformation 04.12.2019



Ergebnisse Bürgerwerkstatt

Arbeitsgruppe BLAU



Arbeitsgruppe ROT



Ergebnisse Bürgerwerkstatt

BLAU

ROT



Konzeptbausteine

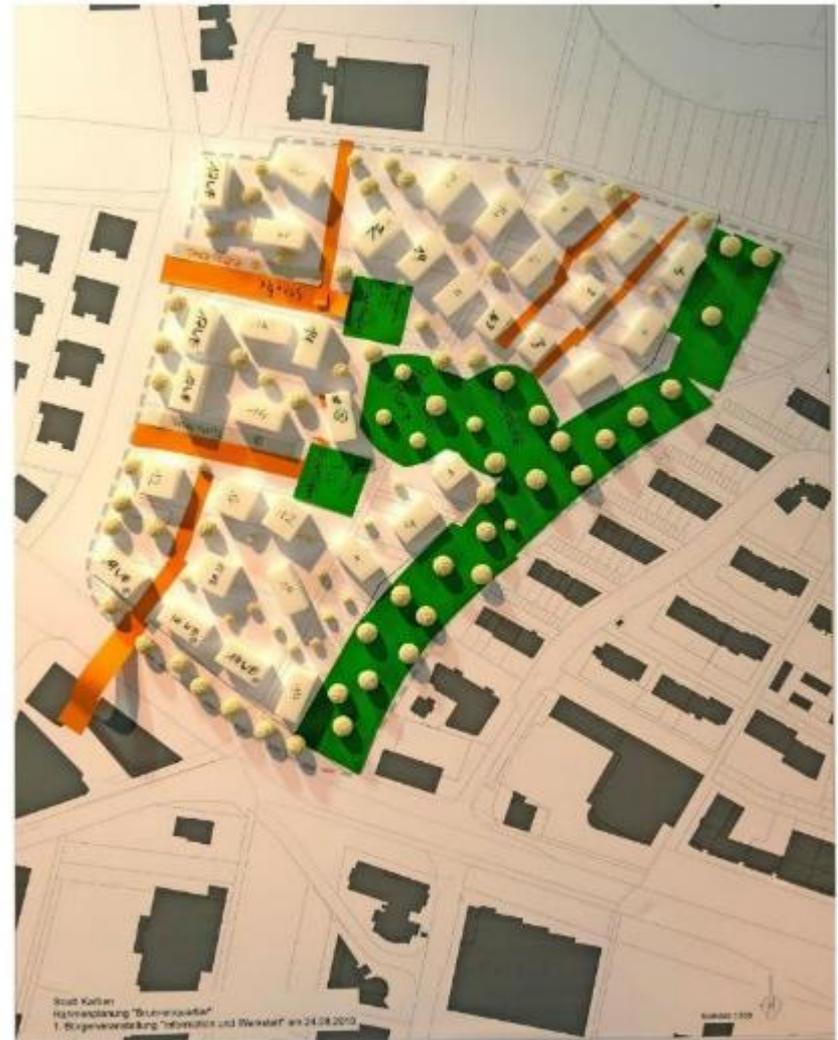
- Ringförmige Erschließung
- Grünzug linear in annähernd gleicher Breite
- Grünbereich / „Mitte“ im Wohngebiet mit Verbindung zum Grünzug
- Querungsmöglichkeit Bahnhofstraße
- Gemeinschaftliches Parken
- Kita am Nordrand
- Aufgelockerte Bebauung oder gereimte Bebauung
- Starke bauliche Kante zur Bahnhofstraße
- Energiekonzept
- Viel Grün

Ergebnisse Bürgerwerkstatt

Arbeitsgruppe GELB



Arbeitsgruppe ORANGE



Ergebnisse Bürgerwerkstatt

Arbeitsgruppe GELB

Rahmenplanung „Brunnenquartiere“

Information und Werkstatt 24. August 2019

Arbeitsgruppe: [Redacted]

Die 3 Kern- und Gestaltungsideen **Speicher**
Skizzen, Hinweise, Anregungen

Generations-übergreifendes Wohnen

Wohnen im Grünen • Sozialer Wohn.

Haus der Begegnung

- Haus der Begegnung
 - Treffpunkt für Jung & Alt, Café
 - Park und Grün, Tagelager, ...
 - Räume für Angebot von Vereinen, Musikanten, ...
 - mit Terrasse!
- Schmettergärten (Bienenstich) verbieten
- Pflichtbepflanzung der Gärten
- bezahlbare Wohnungen
- Leerstand der Wohnungen durch/soz. Investor/vermeiden
- Orangaria mit Kaffee
- Wasserspiele, Minigolf
- Parkbänke

Arbeitsgruppe ORANGE

Arbeitsgruppe: [Redacted]

Die 3 Kern- und Gestaltungsideen **Speicher**
Skizzen, Hinweise, Anregungen

1. autofreies Wohngebiet mit kurzen Fußwegen
2. Anpassung der Bebauung an die bestehende Bebauungsart
3. Bebauungsgebiet mit viel Grün und vielen Begegnungsmöglichkeiten

Zusätzliche Punkte

- 1. Gemeinschaftshaus (Bürofläche)
 - Café
 - Gemeinschaftsräume (Kaffee/Werkstatt)
 - Büromöglichkeiten für Vereine / Privatpersonen
 - umgeben Bürom, z.B. Holzhaus
- 2. Öffentlicher Parkraum
 - für das
 - Zu prüfen
 - eventuell Gewerbe im Erdgeschoss
- 3. Öffentliche Fläche
 - Zuzug zu den Häusern (per Fuß/Bike)
 - Wege für Einsatzkräfte
 - Begrünung

Grünzug

- für von verschiedenen Flächen
- Blühwiese
- naturbelassener Teil (Baum Pflege)
- Übergang vom Spielplatz zum Grünzug: z.B. Tisch aufstellen, Bodenmatten, Tischtee...

Energieversorgung

- Solarpaneele auf die Dächer + Begrünung

Bauart

- aufgestockte Bebauung (Feststehendes Bauteil) + Begrünung der Fassade
- keine großen Bergbauten
- autofreies Wohngebiet
- zentrales parken in der TG
- kleine Parkplätze vor den Häusern
- Anfahrtsstraßen aus den Gebieten

Ergebnisse Bürgerwerkstatt

GELB

ORANGE



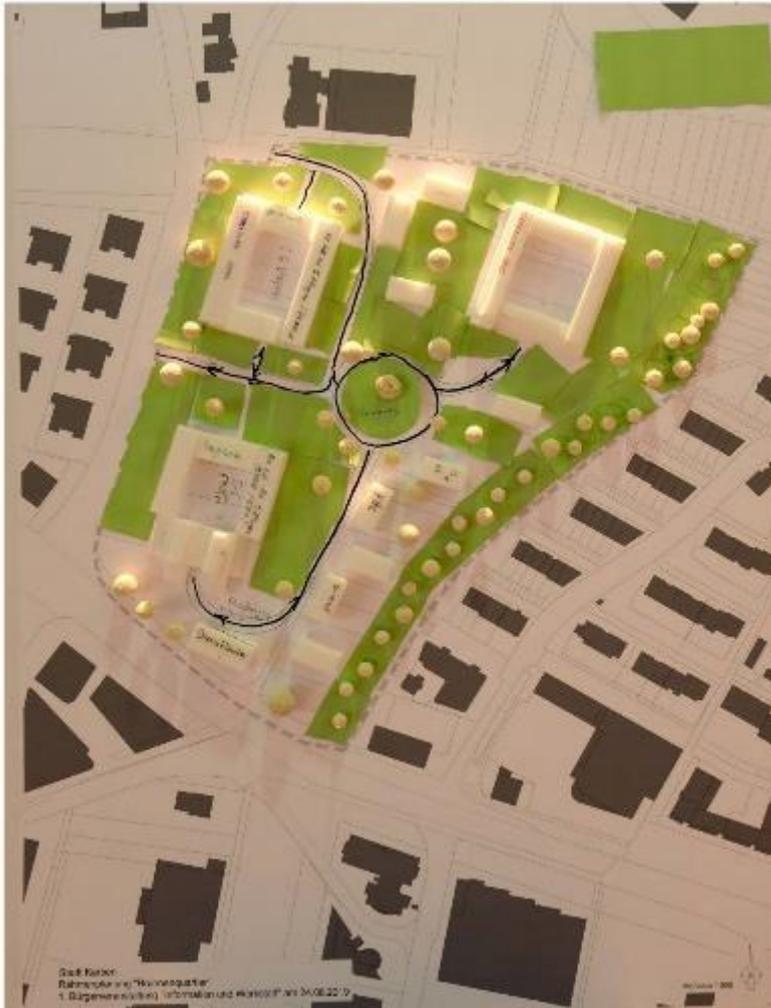
Konzeptbausteine

- Erschließung mit Stichen und Wendeanlagen
- Grünzug mit Ausweitung in der Mitte
- „Mitte“ / Begegnungsmöglichkeiten im Wohngebiet mit Verbindung zum Grünzug
- Starke bauliche Kante zur Bahnhofstraße
- Viel Grün / Wohnen im Grünen
- Gemeinschaftliches Parken
- Kita am Nordrand
- Aufgelockerte Bebauung oder gereimte Bebauung
- Querungsmöglichkeit Bahnhofstraße
- Energiekonzept



Ergebnisse Bürgerwerkstatt

Arbeitsgruppe GRÜN



Information und Werkstatt 24. August 2019

Arbeitsgruppe: 

Die 3 Kern- und Gestaltungsideen **Speicher**
Skizzen, Hinweise, Anregungen

*Terrassenhäuser ^{begleitet}
mit Interner Infrastruktur
Straßen, Parkplätze, Ab-
stellräume (keine Keller)
3 Flück + 70 Einzelfläche*

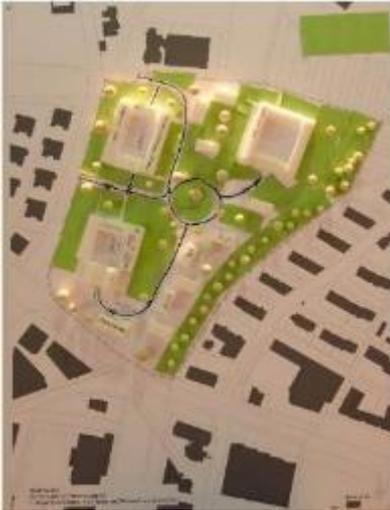
*Grünanlagen
entlanghand, Bodennähe, Antriebe
Grüftelbeflag, winddurchlässig*

*Verstärkte Wohngruppen
& Wohnformen ermöglichen
Ziel 20,2 Sozialwohnungen*

*Kronenhelm über alle Etagen
besteht*

*Nullenergiekonzepte
mit Anstieg der Vegetation im Bereich
Dachbegrünung, vertikale Fassaden, Wind
in Höhe abbauen*

GRÜN



Konzeptbausteine

- Erschließung über kleinen Ring und „Kreisel“, von dort Erschließung der einzelnen Gebäude
- Konzentration des Wohnens in 3 großen quadratische Wohnanlagen als
- Terrassenhäuser, 5-geschossig, stark begrünt
- Unterschiedliche Wohnangebote
- Parken im Terrassenhaus
- Einzelgebäude eingestreut
- Viel Grün zwischen den großen Clustern
- Nullenergiehäuser

Zusammenfassung

						Σ
Viel Grün im Quartier (in der Fläche, Dach- und Fassadenbegrünung)	x	x	x	x	x	5
Sozialer Wohnungsbau	x	x	x	x		4
Autofreies/-armes Quartier, Parken in Sammelanlagen	x	x		x	x	4
Quartiersmitte, Treffpunkt im Quartier, Quartiersplatz	x	x		x	x	4
Energie- + klimabewusstes Bauen (E-Mobilität, Solar, BHKW, Voltaik)	x		x	x		3
Vielgestaltige Gebäudeformen, Terrassenhäuser	x		x	x		3
Bauliche Kante zur Bahnhofstraße	x	x		x		3
Freie Gebäudestellung auf der Fläche	x		x	x		3
Ausrichtung der Gebäudestellung an der umgebenden Bebauung		x			x	2
Fuß-/Radwegeverbindung über/unter der Bahnhofstraße	x			x	x	3

Planungsprogramm

- Erarbeitung von alternativen Konzepten:
 - Konzept 1: aufbauende auf BLAU und ROT
Erschließung und Grünkonzept
 - Konzept 2: aufbauende auf GELB und ORANGE
Erschließung und Grünkonzept
- Andere Ziele: Treffpunkt im Gebiet / die „Mitte“
an KITA
Autoarmes Gebiet mit gemeinschaftlichem Parken
Unterschiedliche Wohnangebote
Gemeinschaftlich orientiertes Quartier und Wohnen
Baulicher Umgang mit Lärmschutz an Bahnstraße

Planungsprogramm

- Berücksichtigung Gruppe Grün:

Terrassenbauweise, verschiedene Wohnformen, sozialer Wohnungsbau, Nutzung von erneuerbarer Energie, viel Grün

- nicht berücksichtigt: Ausbildung der Baukörper

Vorgeschlagene große Wohnanlagen setzt Realisierung durch einen Entwicklungsträger voraus

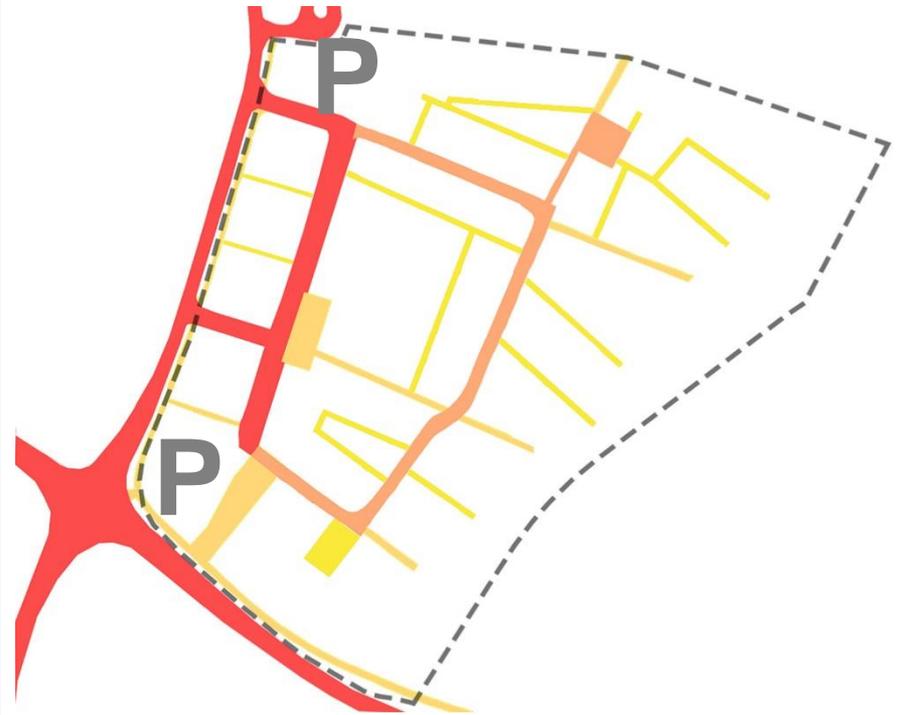
Realisierung über „Angebotsbebauungsplan“ mit verschiedenen Akteuren nicht möglich

Planungsprogramm

- Dichte: 60 WE/ha
- Geschossigkeit 3+St und evtl. punktuell 4+St (auch für gefördertes Wohnen)
- Nur Mehrfamilienwohnen / Keine Reihenhäuser oder andere EFH
- Grünzug: 20% der Gesamtfläche = 15.800 m²
geringfügige Erhöhung für öffentliches Grün innerhalb Wohngebiet
- Kita für 5 Gruppen / kann mit Wohnen überbaut werden
- Angebot Service-Wohnen für Senior*innen
- Autoarmes Wohngebiet / Gemeinschaftliche Parkieranlagen
- Minimierung der Straßenquerschnitte, Qualitäten für Fußgänger und Radfahrer
- Treffpunkt im Wohngebiet / die „Mitte“
- Wohngebiet mit viel Grün / Grün auf privaten Grundstücken
- Lage Kita in Nähe Grünzug (Mitbenutzung des Spielplatzes)
- Stellplatzschlüssel reduziert auf 1 Stpl/WE (Nähe S-Bahn)
- Besucherstellplätze in den Parkierungseinrichtungen
- Baulicher Umgang mit Lärmschutz an Bahnstraße

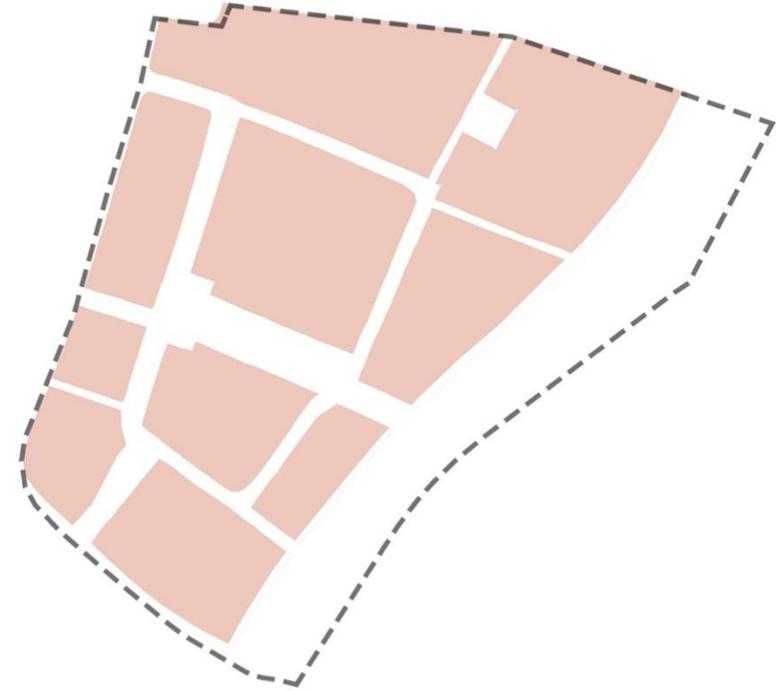
Konzept 1





- Ringerschließung
- Hauptverkehr bleibt am Rand wg. Parkhäusern
- Nebenstraße verkehrsberuhigt
- 2. Anbindung bei KITA / wenig Fremdverkehre
- 3 Platzbereiche
- Anbindung für Fußgänger an Zentrum
- Fußwegeverbindungen in den Grünzug

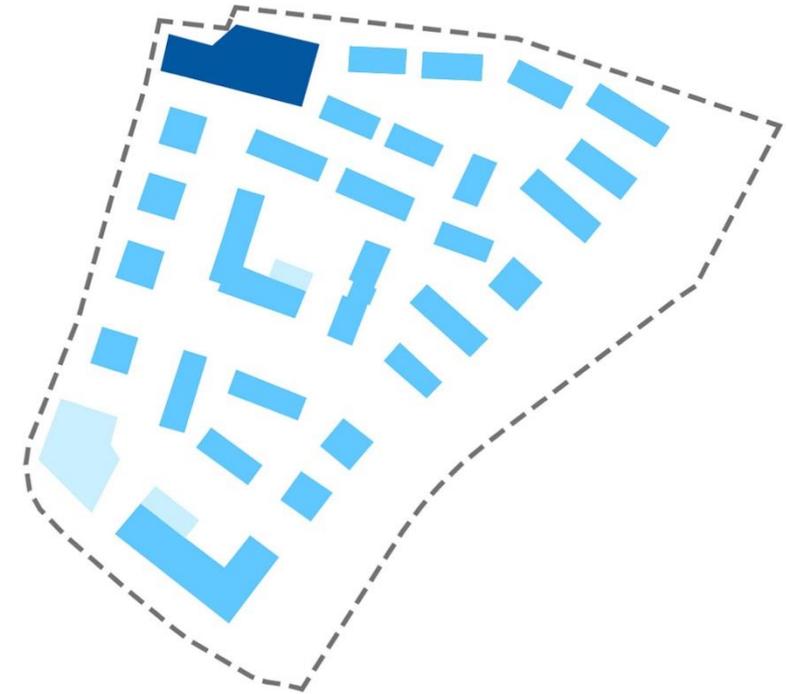




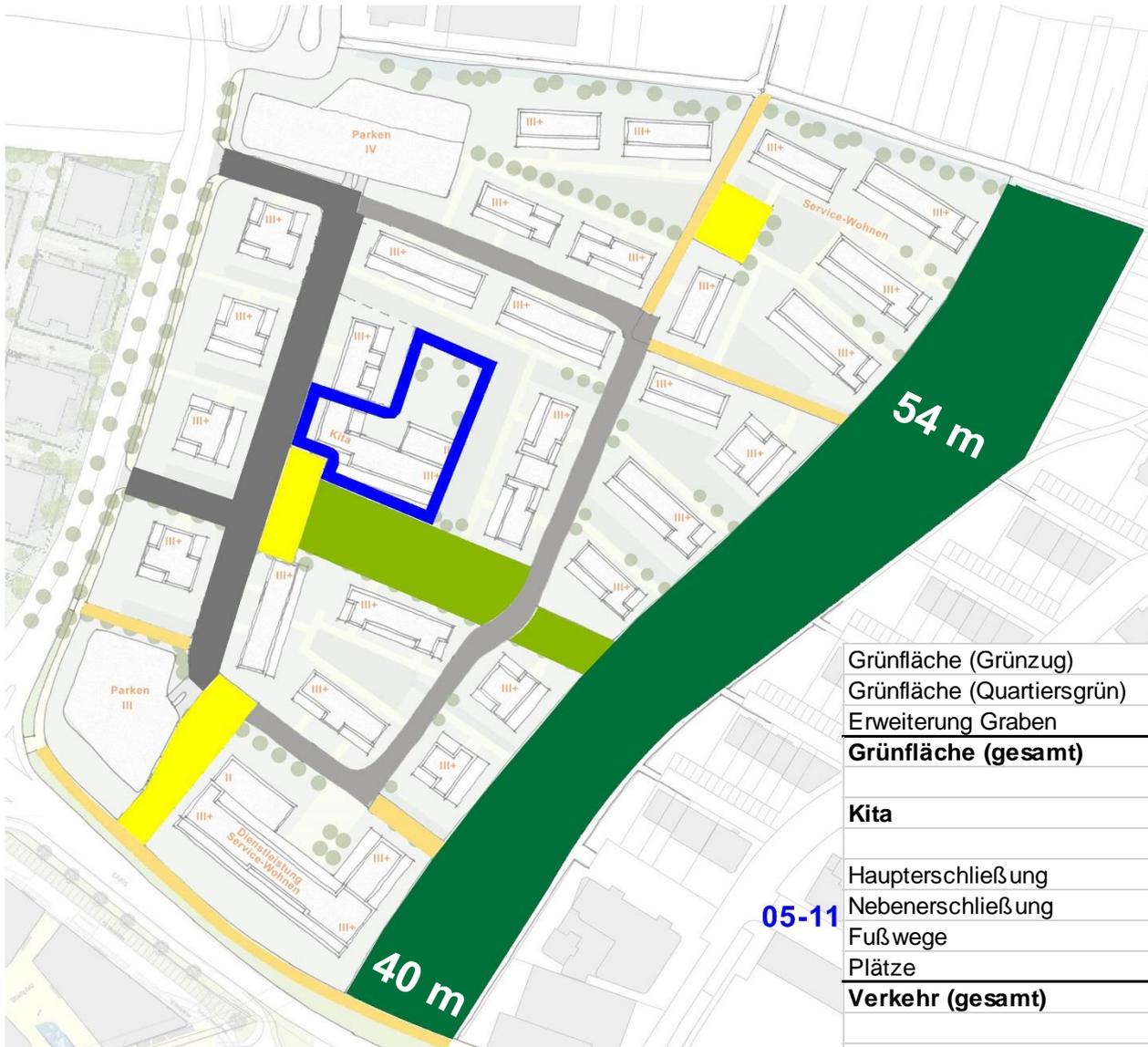
- Baufelder mit unterschiedlichen Größen
- ermöglichen unterschiedliche Bauungskonzepte



- KITA zentral gelegen als Treffpunkt, ggf. auch andere Nutzungen
- Anbindung über Grünfläche an Grünzug
- An Bahnhofstraße Dienstleistungen
- Auch in Verbindung mit Service-Wohnen
- Anordnung Wohnen auch gemeinschaftsorientiert
- Terrassen-Wohnen an Bahnhofstraße möglich

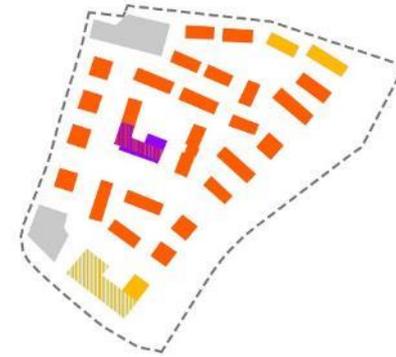


- Alle Gebäude
3 Vollgeschosse plus
Staffelgeschoss
- Parkhäuser 3 bis 4,
je nach Verteilung
- Wohnen über KITA
- Wohnen über
Dienstleistungen an
Bahnhofstraße



Plangebiet 79.000 m²

Grünfläche (Grünzug)	15.820,00 m ²	20,0%
Grünfläche (Quartiersgrün)	2.479,11 m ²	3,1%
Erweiterung Graben	1.250,00 m ²	1,6%
Grünfläche (gesamt)	19.549,11 m²	24,7%
Kita	2.700,00 m²	3,4%
Haupterschließung	3.096,24 m ²	3,9%
Nebenerschließung	2.630,64 m ²	3,3%
Fußwege	1.745,82 m ²	2,2%
Plätze	1.917,11 m ²	2,4%
Verkehr (gesamt)	9.389,81 m²	11,9%
öffentliche Flächen gesamt	14.789,81 m²	40,0%



Wohneinheiten:

BGF incl. Staffelgeschosse
je 100 m² BGF 1 WE

Alle BGF / 100 m²:
470 WE = 58 WE/ha

80 WE Service-Wohnen
à 50 m²:
500 WE = 63 WE/ha



Staffelung des Grüns im Baufeld:

- direkt am Haus privates Grün, im Innenbereich gemeinschaftliches Grün

- Durchwegung für Fußgänger
- Quartiersgrün an KITA
- Verbindung zum Grünzug

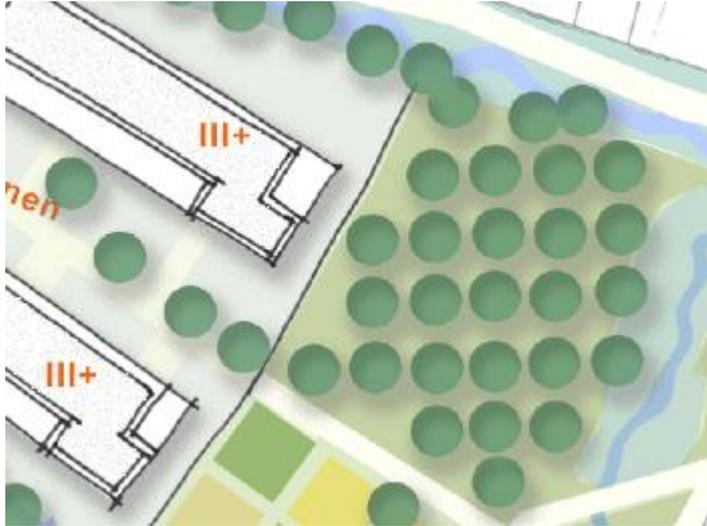
- Verzahnung des Grünzugs ins Wohngebiet durch Gebäudestellung
- Naturnaher Ausbau des Grabens am Nordrand

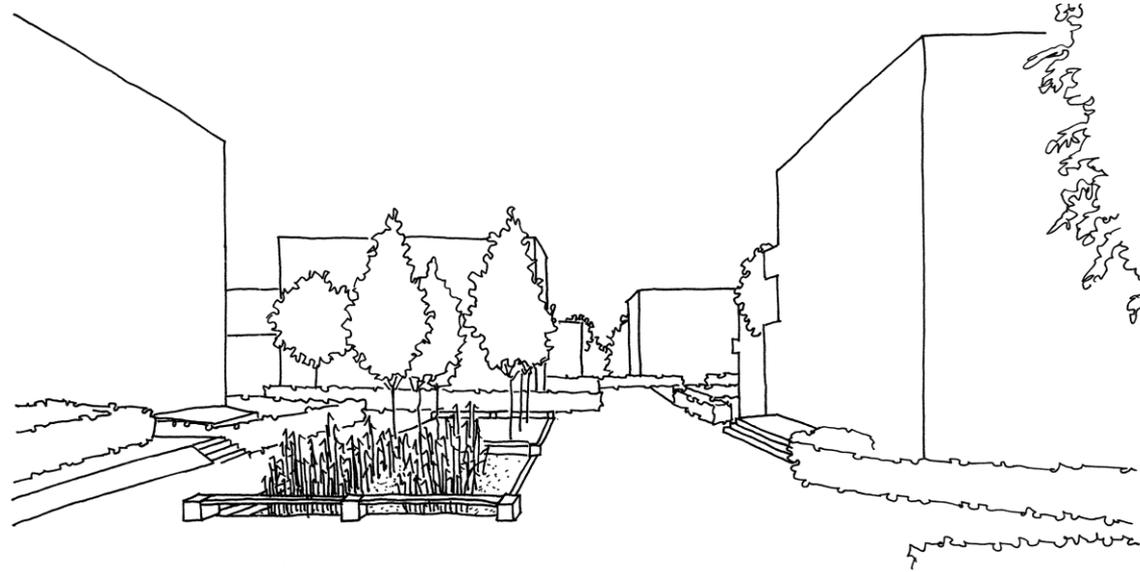
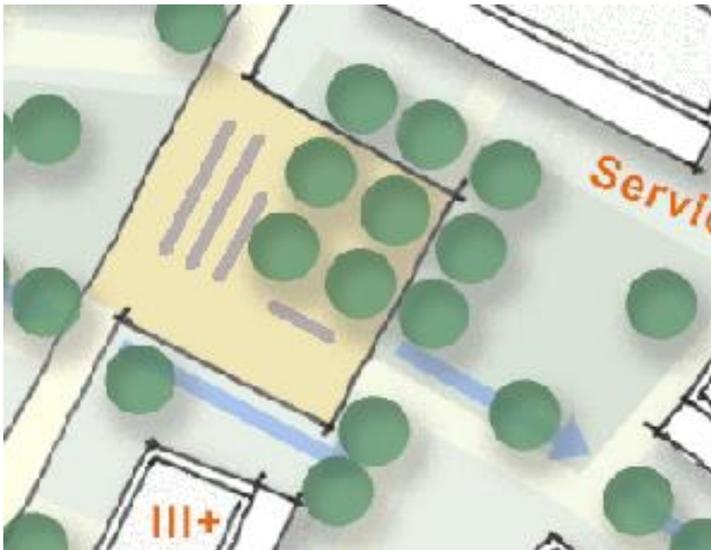
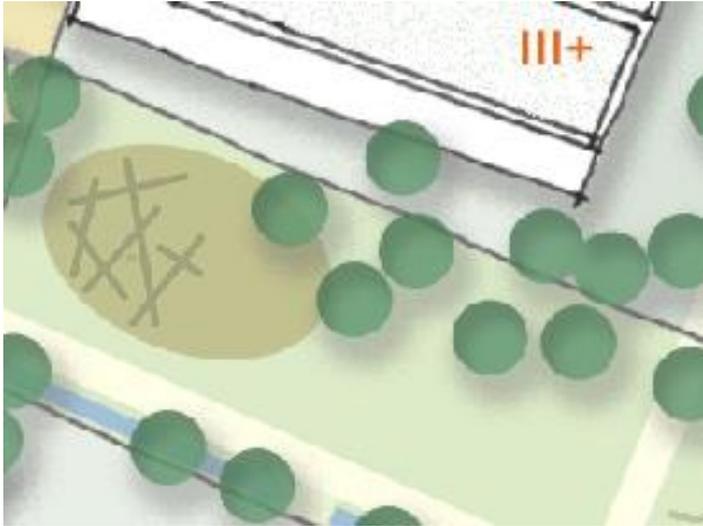


- Durchlässige Befestigung
- Retentionswirksame Dachbegrünungssysteme
- Zisternen, Regenwassernutzung
- Schnelle Ableitung über Rinnen, Gräben und Baumrigolen in den Grünzug
- Vorrangiger Rückstau im Grünzug durch Muldenkaskade
- Verdunstung und Versickerung
- Drosselung auf 10 l/s/ha vor Einleitung in die Nidda



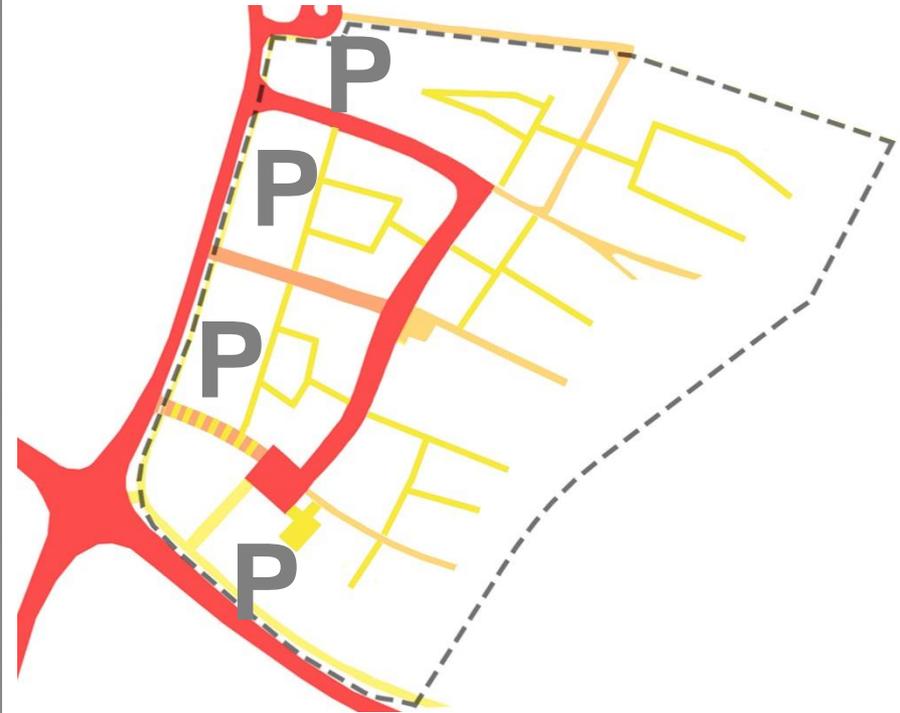




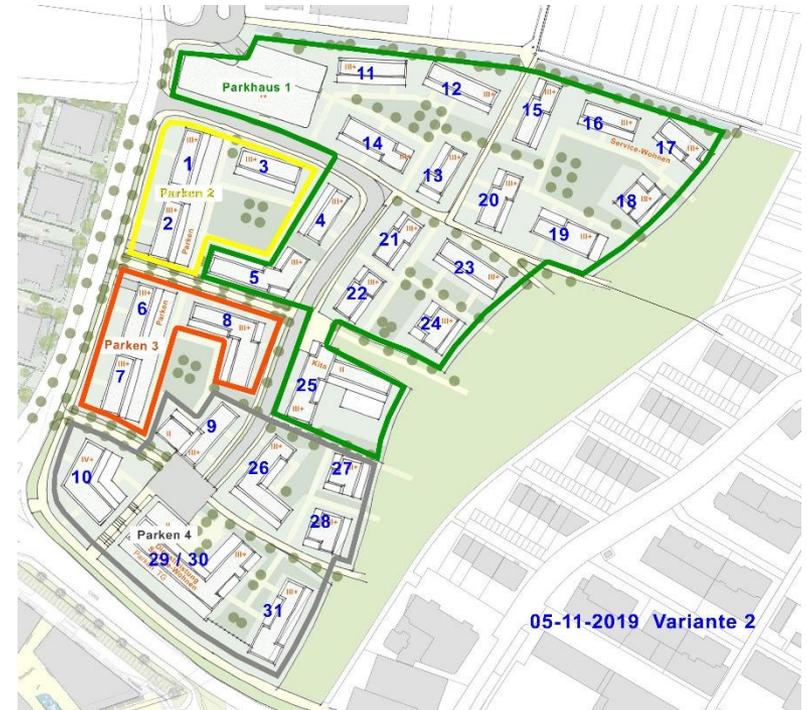


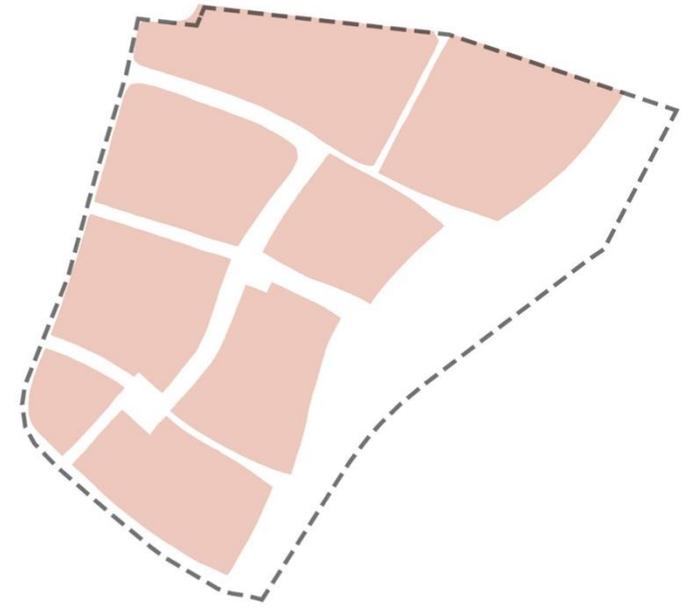
Konzept 2





- Erschließung als Stichstraße
- 2. Anbindung bei KITA / wenig Fremdverkehre
- Notüberfahrt im Süden
- Parken stärker verteilt
- 2 Platzbereiche
- Anbindung für Fußgänger an Zentrum
- Fußwegeverbindungen in den Grünzug
- Parken auch wie in Variante 1 möglich

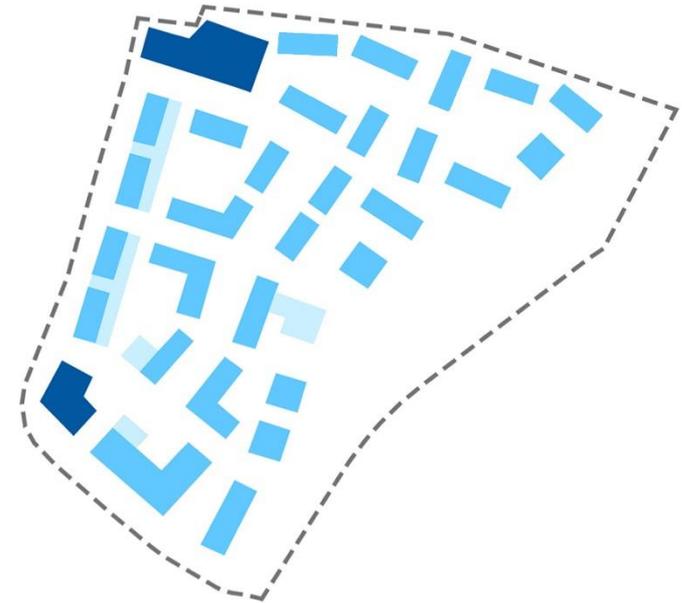




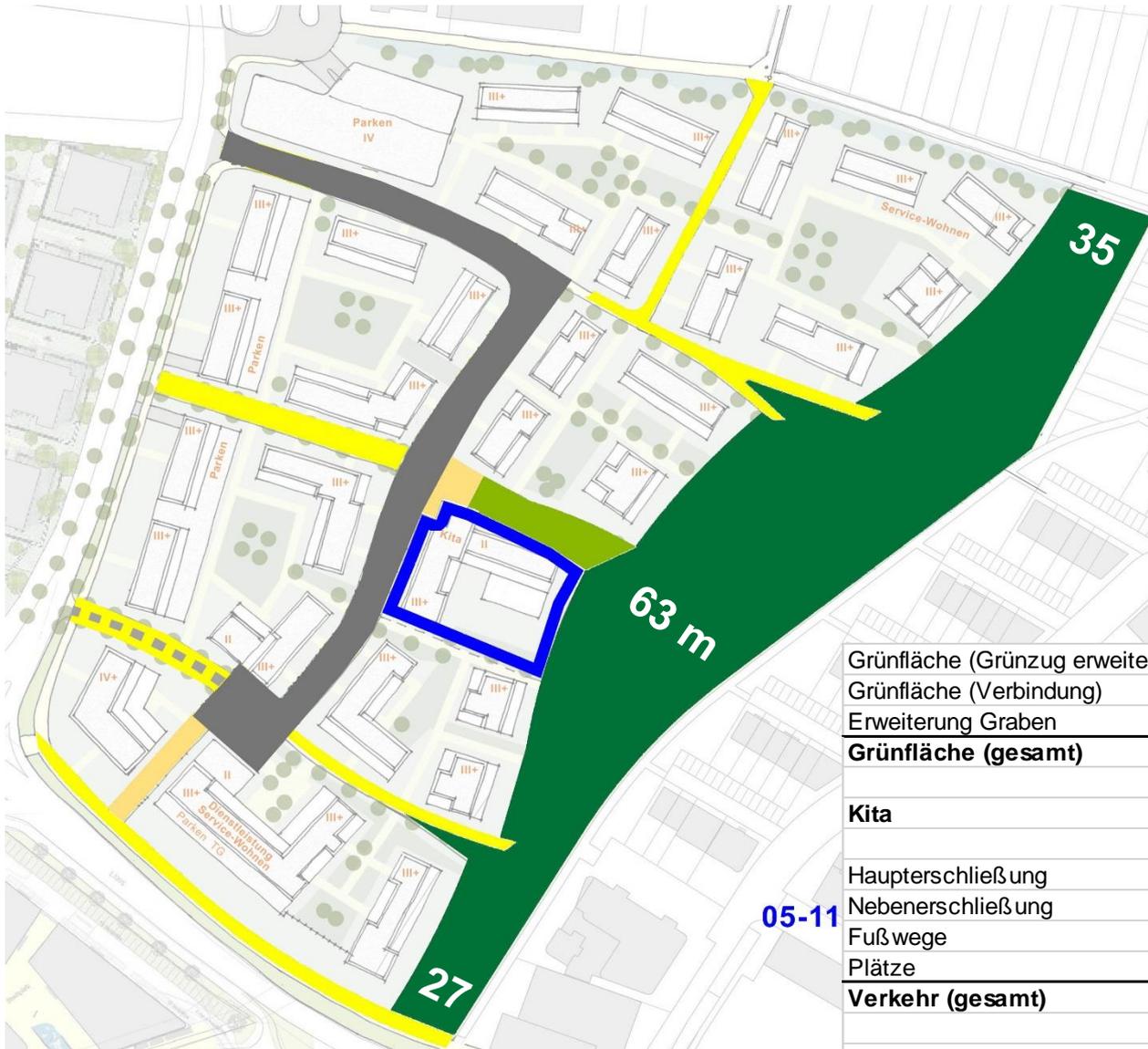
- Baufelder mit unterschiedlichen Größen
- ermöglichen unterschiedliche Baukonzepte



- KITA zentral gelegen als Treffpunkt
- Lage direkt an Grünzug
- An Bahnhofstraße Dienstleistungen
- Auch in Verbindung mit Service-Wohnen
- Anordnung Wohnen auch gemeinschaftsorientiert
- Terrassen-Wohnen an Brunnenstraße, auch an Bahnhofstraße möglich

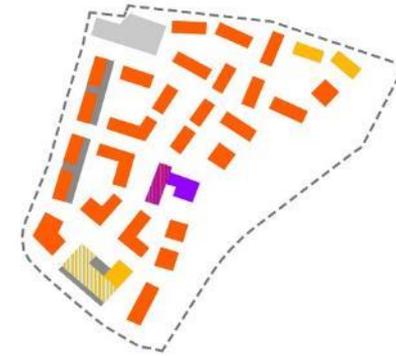


- Alle Gebäude
3 Vollgeschosse plus
Staffelgeschoss
- Parkhäuser 4
- Wohnen über
Garagengeschoss an
Brunnenstraße
- Wohnen über KITA
- Wohnen über
Dienstleistungen an
Bahnhofstraße



Plangebiet 79.000 m²

Grünfläche (Grünzug erweitert)	16.619,06 m ²	21,0%	
Grünfläche (Verbindung)	682,74 m ²	0,9%	
Erweiterung Graben	1.250,00 m ²	1,6%	
Grünfläche (gesamt)	18.551,80 m²		23,5%
Kita	2.700,00 m²		3,4%
Haupterschließung	4.044,72 m ²	5,1%	
Nebenerschließung	490,06 m ²	0,6%	
Fußwege	2.776,06 m ²	3,5%	
Plätze	530,74 m ²	0,7%	
Verkehr (gesamt)	7.841,58 m²		9,9%
öffentliche Flächen gesamt	29.093,38 m²		36,8%

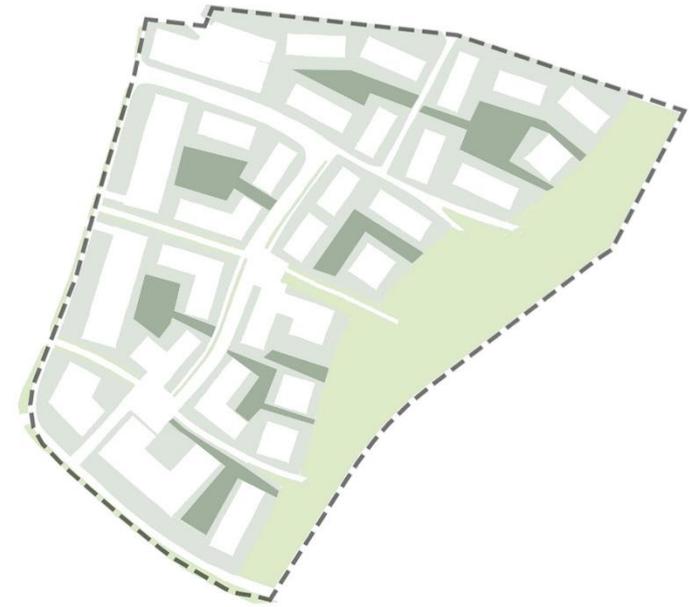


Wohneinheiten:

BGF incl. Staffelgeschosse
je 100 m² BGF 1 WE

Alle BGF / 100 m²:
470 WE = 58 WE/ha

80 WE Service-Wohnen
à 50 m²:
500 WE = 63 WE/ha



Staffelung des Grüns im Baufeld:

- direkt am Haus privates Grün, im Innenbereich gemeinschaftliches Grün

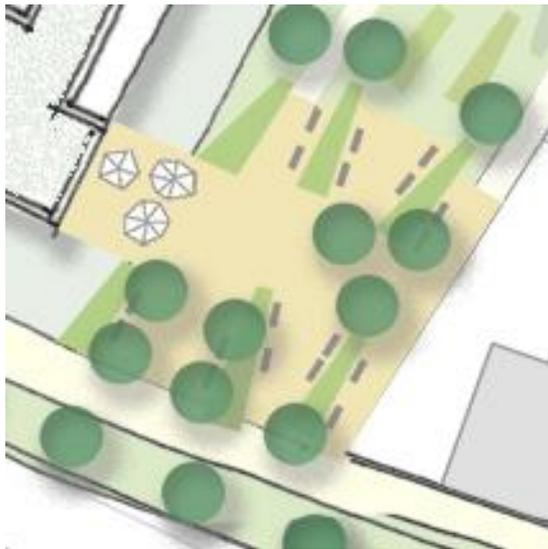
- Durchwegung für Fußgänger
- Verbindung zum Grünzug
- Verzahnung des Grünzugs ins Wohngebiet durch Gebäudestellung

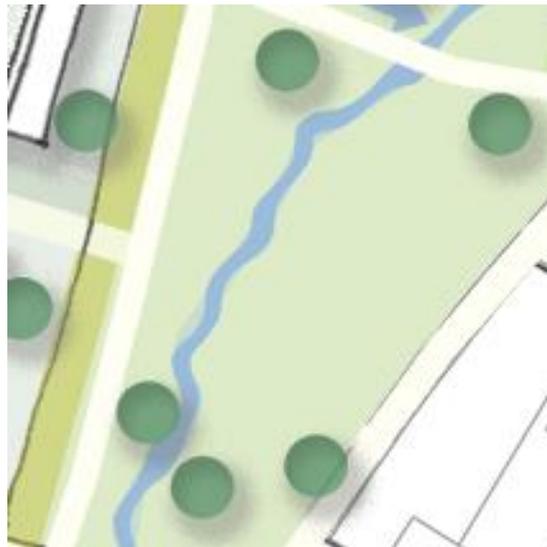
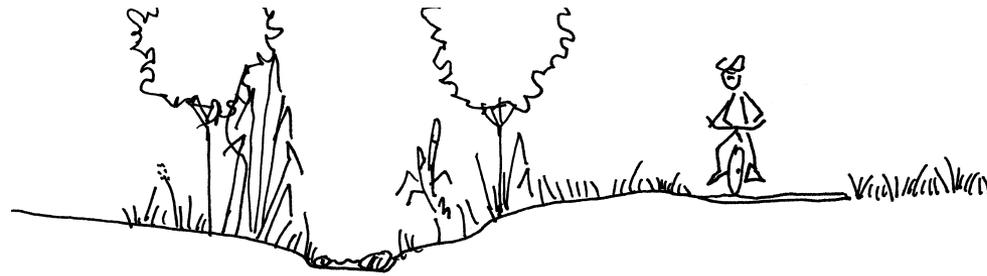
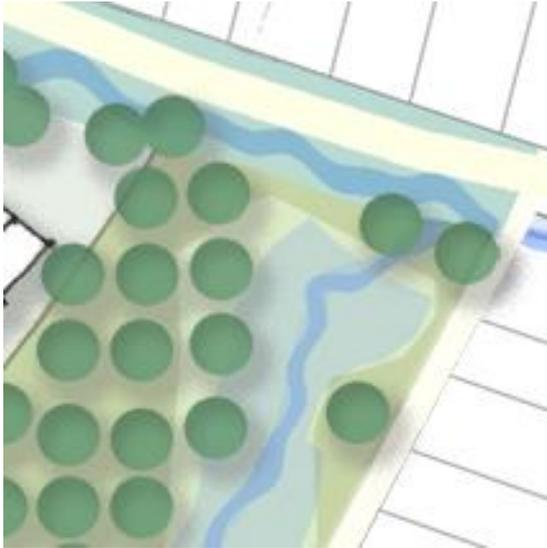
- Naturnaher Ausbau des Grabens am Nordrand



- Durchlässige Befestigung
- Retentionswirksame Dachbegrünungssysteme
- überstaubare Freiflächen
- Zisternen, Regenwassernutzung
- Ableitung über Rinnen, Gräben und Mulden
- Muldenkaskade im Grünzug
- Verdunstung und Versickerung
- Drosselung auf 10 l/s/ha vor Einleitung in die Nidda











Quellen: HERRCHEN & SCHMITT



Quellen: Bierbaum-Aichele, stadtdruen.de, birco GmbH, HERRCHEN & SCHMITT



Quellen: OptiGrün und Raymann-Gartenbau.ch

Konzept 1



Konzept 2

